Die

Entwicklung der Bodenpreise Darmstadts in den letzten 40 Jahren.

Inaugural-Dissertation

verfaßt und der

hohen staatswissenschaftlichen Fakultät

der

Kgl. Bayer. Julius-Maximilians-Universität Würzburg

zur

Erlangung der staatswissenschaftlichen Doktorwürde

vorgelegt am 24. Juli 1912 von

Wilhelm Ensgraber
aus Wimpfen a. N.

ACAD.
LUGD.BAT.
BIBL.

Lucka S.-A.
Reinhold Berger.
1913.

Referent:

Reichsrat Professor Dr. G. von Schanz.

Diese Dissertation bildet den ersten Teil einer größeren Arbeit, welche unter dem Titel „Die Entwicklung Darmstadts und seiner Bodenpreise" Band XLVI. der von Professor G. v. Schanz herausgegebenen **Wirtschafts- u. Verwaltungsstudien** mit besonderer Berücksichtigung Bayerns erschienen ist.

Dem Andenken meiner Mutter.

Meinem lieben Vater.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41549801_0010

Vorwort.

Als ich im Juli 1909 auf Anregung meines verehrten Lehrers, des Herrn Reichsrats Professor Dr. Georg von Schanz in Würzburg die vorliegende Abhandlung über die Entwicklung Darmstadts und seiner Bodenpreise in den letzten 40 Jahren übernahm, war ich mir nicht ganz der Schwierigkeiten bewußt, die meiner harrten. Es war zwar von vornherein klar, daß eine Untersuchung über die Bodenpreise einer aufstrebenden Stadt wie Darmstadt ein eingehendes und strenges Studium nötig machte bezüglich der äußeren Entwicklung der Stadt, wie sie an Hand der Tageszeitungen, von Akten und der Erkundigung bei geeignet befundenen Personen nach Zusammenstellungen, die auf alle Fälle einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen, rekonstruiert werden kann. Aber trotz dieser Erkenntnis und trotz des Vorteils, den ich als eingeborener Darmstädter und infolge meiner Verbindungen mit ortskundigen Personen besaß, hatte ich mir die Untersuchung nicht so verwickelt vorgestellt, wie sie sich in Wirklichkeit zeigte. Als ich mein Aktenmaterial unter meinen Händen immer mehr anschwellen sah, war ich oft versucht, die Arbeit einzustellen, die mich Monate hindurch schon in Anspruch genommen hatte, ohne daß ein Ende abzusehen war. Dazu kam, daß es auch nicht an Leuten fehlte, die als Sachkenner betrachtet werden mußten und mir wenig Aussicht auf einen glücklichen Ausgang zusprachen. Darum bin ich denen, die mich auf dem einmal beschrittenen Wege immer vorwärts drängten, herzlich dankbar. Ich nenne hier vor allem Herrn Reichsrat Professor Dr. G. von Schanz in Würzburg, der mir jederzeit ein väterlicher Berater war. Dann waren es die Beamten des Ortsgerichts, die mir stets in der hilfsbereitesten Weise ihre Zeit zur Verfügung stellten und, was das Wichtigste neben der mündlichen Auskunftserteilung war, mich in die Geheimnisse der Flurkarten einweihten, die einen Laien oft zur hellen Verzweiflung bringen können. Nachdem auf dem Ortsgericht der Grundstock zur Durchführung der Arbeit gelegt war, ging meine Wanderung weiter, von Büro zu Büro; überall, bei staatlichen wie bei städtischen Behörden, traf ich auf das wohl-

wollendste Entgegenkommen; bereitwillige und gründliche Auskunft wurde mir gerne und stets erteilt.

Herr Geometer C. Kühn hatte die Freundlichkeit, den beigegebenen Plan zu zeichnen, wofür ich ihm auch an dieser Stelle nochmals herzlich danke.

Schließlich erwähnte ich die Verfügungen des Herrn Oberbürgermeisters Dr. Gläßing und des Herrn Justizministers Dr. Ewald, durch die mir gestattet wurde, in die Akten des Orts- und Amtsgerichts Einsicht zu nehmen, die mir also erst die statistischen Erhebungen ermöglichten.

All den Genannten, Behörden wie Privaten, Beamten und Bürgern, besonders aber seinem verehrten Lehrer stattet auch an dieser Stelle nochmals seinen pflichtschuldigen und ehrerbietigen Dank ab

Der Verfasser.

Inhaltsübersicht.

Seite

Vorwort V

Kapitel I. **Die Quellen und die Methode der Untersuchung** . . . 1

Kapitel II. **Die Entwicklung der Bodenpreise in den letzten 40 Jahren und ihr heutiger Stand** 7

A. Bebautes Gebiet (in 15 Abschnitten) 8

B. Unbebautes Gebiet (in 18 Abschnitten) 76

Schriftenverzeichnis.

Paul Voigt: Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten. Frankfurt 1901.

Ph. F. A. Walther: Darmstadt, wie es war und geworden. Darmstadt 1865.

Mangoldt: Die städtische Bodenfrage.

J. A. Meyer: Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Grund und Bodens der Stadt Gießen in den letzten 25 Jahren. Gießener Diss. 1903.

Darmstädter Tagblatt 1870—1910.

Verwaltungsberichte der Großh. Bürgermeisterei Darmstadt 1870—1910.

Adreßbücher von Darmstadt 1870—1910.

Kapitel I.

Die Quellen und die Methode der Untersuchung.

Zur Sammlung des sehr umfangreichen Materials standen mir 3 Quellen zur Verfügung:

I. Druckschriften.

Die erste Stelle nimmt hier die gelesenste Zeitung Darmstadts, das Darmstädter Tagblatt ein. In seinem lokalen Teil enthält das Blatt, das schon im Jahre 1735 gegründet wurde, eine Menge des Wissenswerten über die Entwicklung Darmstadts im 19. Jahrhundert. Ich fand, besonders aus der Feder eines als tüchtigen Ortskenner bekannten Mannes stammende kürzere und größere Abhandlungen, die für meine Zwecke wie geschaffen waren; diese Artikel stützen sich zum Teil auf persönliche Erfahrungen, zum größeren Teil aber sind sie das Resultat eines eifrigen, aktenmäßigen Studiums. Ein großes Stück Arbeit wurde mir durch diese Voruntersuchungen erspart. Aber auch sonst erwies sich das Darmstädter Tagblatt als eine Fundgrube des Wissenswerten. Die Verkehrsverhältnisse Darmstadts ließen sich durch eifriges Sammeln der betreffenden Zeitungsartikel bis in die ersten Anfänge zurückverfolgen; für die bauliche Entwicklung fand ich mancherlei Anregungen und Hindeutungen, wo weiteres Material zu finden war. Über die verschiedenen Gebiete wurde ich durch dieses Studium, das sich auf beinahe ein halbes Jahr erstreckte, auf dem Laufenden gehalten. Die Verwaltungsberichte der Stadt wurden ebenfalls in großem Umfange herangezogen; sie gaben ein umfangreiches Material ab.

Über die sonst verwendeten Druckschriften findet sich ein Literaturverzeichnis am Anfang der Abhandlung.

II. Akten.

Das Schema einer Zählkarte, wie sie Voigt auf Seite 258 seines Werkes: „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vor-

orten" angibt, diente auch mir als Muster. Zum besseren Verständnis meiner folgenden Ausführungen über die Methode, die ich einschlug, sei die Zählkarte in ihren hier interessierenden Teilen abgedruckt:

Straße resp. Gewann. Flur. Abt. Nr.

1. Stand des Besitzers	2. Kaufpreis in M. und Jahr des Besitzwechsels.	3. Charakter des Grundstücks mit Angabe wichtiger Änderungen.	4. Flächeninhalt u. Angabe aller Änderungen.	5. Gebäudewert nach dem Brandkataster.	6. Bodenwert pro qm.

Für den Stadtbezirk Darmstadt existiert bis heute noch kein eigentliches Grundbuch, unter dem ich ein solches verstehe, das alle Änderungen der Verwendung eines Grundstücks, auf einer Seite zusammengefaßt, enthält. Es blieb mir also nichts anderes übrig, als mich durch eine Menge von Karten, Büchern, Akten und Verzeichnissen durchzuarbeiten, bis ich dann nach einer 10monatlichen angestrengten Tätigkeit auf etwa 2500 Zählkarten zu meiner Genugtuung in Rubrik 6 die einzelnen Bodenwerte ausgerechnet vor mir sah. Als einzelne Etappen meiner Tätigkeit sind folgende zu vermerken:

1. Ich begann mit dem Ortsgericht, d. h. mit der Einsichtnahme der Flurkarten und Flurbücher.

Um späterhin, bei der Zusammenstellung größerer Tabellen für die einzelnen zu bildenden Bezirke, ein möglichst klares Bild über die durchschnittlichen Bodenpreise zu erhalten, bestrebte ich mich von vornherein, beim bebauten Gebiet möglichst aus jeder Straße und hier wieder möglichst für jedes Jahrfünft einen oder mehrere Verkäufe zu erhalten. Ich suchte mir also mit Hilfe der Flurbücher aus jeder Straße die mir geeignet erscheinenden Grundstücke und notierte für jedes einzelne auf einer eigenen Zählkarte Name der Straße, Flur, Abteilung und Nr.; ferner war aus dem Grundbuch noch zu ermitteln: der Besitzer, manchmal außerdem auch sein Stand, das Datum des Besitzwechsels, der Charakter des Grundstücks und der Flächeninhalt. Der Kaufpreis selbst stand in der auf dem Amtsgericht liegenden Kaufnotul. Beim unbebauten Gebiet ging ich nach Fluren und Gewannbenennungen vor. Auf die geschilderte Weise kam ich für das bebaute Gebiet auf 2763 Besitzwechsel, für das unbebaute auf 1127 in der Gemarkung Darmstadt, auf 834 resp. 832 in der Gemarkung Bessungen. Im ganzen waren es also für Darmstadt 3890, für Bessungen 1666, zusammen 5556 Verkaufsdaten auf etwa 2500 Zählkarten. Dabei sind die Ausscheidungen sehr in Betracht zu ziehen, die notwendiger-

weise vorgenommen werden mußten. Eckgrundstücke wurden von vornherein weggelassen, ebenso die Fälle, in denen ein Erbgang vorlag; auch solche Verkäufe, die infolge eines Konkurses eine allzu niedrige Summe ergaben, wurden nicht berücksichtigt.

2. Nachdem ich die Klafter in qm umgerechnet hatte, wofür mir zum Unglück keine Tabelle zur Verfügung stand, wanderte ich auf das Amtsgericht. Es begann nun eine großartige Umsortiererei; für jedes einzelne Verkaufsdatum mußte nämlich das Aktenzeichen gesucht werden. In der Regel sind die einzelnen Daten chronologisch eingetragen; oft sind sie es aber auch nicht. Es kam mir oft vor, daß ich eine Zählkarte bei Seite legen mußte und erst nach langer Zeit das Aktenzeichen fand, zwischen den Verzeichnissen eines ganz anderen Jahrganges. Die Zählkarten, die auf dem Ortsgericht nach Straßen und Fluren geordnet worden waren, mußten jetzt nach Jahren umsortiert werden, um an Hand der Mutationsverzeichnisse die Aktenzeichen zu ermitteln. Ich muß sagen, daß ich noch nie eine geistestötendere Arbeit geleistet habe; trotz nicht geringen Fleißes nahm sie 7 volle Wochen in Anspruch; und dabei wurde die Anstrengung nur durch einen teilweisen, wenn auch durchaus noch befriedigenden Erfolg belohnt: Für die 3890 Verkaufsdaten der Gemarkung waren nur 3543 Aktenzeichen zu finden und von diesen waren noch 694 falsch eingetragen, so daß mir noch 2849 blieben; für Bessungen sind die Zahlen 1666 Verkaufsdaten, Aktenzeichen 1535, wovon 304 falsch, also noch übrig 1231. Im ganzen waren also noch 4080 verwendbar; ausgeschieden waren demnach 1476, d. h. rund $^1/_4$. Ich bemerke noch, daß die meisten der nicht aufzufindenden Aktenzeichen aus dem Grunde nicht zu ermitteln waren, weil es sich hier meistens um Zwangsvollstreckungsfälle handelte, die getrennt registriert waren; für mich kamen sie ohnehin nicht in Betracht.

Mein Grundsatz, von Verkaufsdaten von vornherein möglichst viel zu nehmen, war also durchaus berechtigt. Die Zahl meiner Verkäufe ist im Vergleich mit den 3000 Grundstücken, die Voigt für die 25000 Berliner Grundstücke herausgesucht hat, eine sehr beträchtliche zu nennen.

Nachdem die Aktenzeichen glücklich zum größeren Teil ermittelt waren, galt es, die Zählkarten wieder nach Buchstaben und Zahlen umzusortieren, um so möglichst bequem an Hand der Aktenzeichen, die nach Buchstaben und Zahlen registriert sind, die Kaufnotuln selbst nachzuschlagen und die Kaufpreise selbst in die Zählkarten einzusetzen. In 14 Tagen war das, abgesehen von dem Umrechnen der Gulden in Mark, erledigt und es folgte

3. die Ermittelung der Brandkatasterbeträge. Sie erfolgte aus den Copieen der Brandkatasterlisten, die sich auf der städt. Bürgermeisterei vorfanden. Da der Brandversicherungsbetrag eines Grund-

stücks nicht nach Flur-, Abteilungs- und Gewann-Nummern, nach denen die Zählkarten angelegt wurden, verzeichnet ist, sondern nach der Hausnummer, so war ein abermaliges zeitraubendes Umsortieren der Zählkarten notwendig. In den allermeisten Fällen fand sich in den Kaufnotuln nur die Straße, ganz selten nur die Hausnummer. Es ergab sich für mich daher zunächst die notwendige Folge, mit Hilfe der Adreßbücher, auch der älteren Jahrgangs, die Hausnummer des Grundstücks, das dem auf der Zählkarte in Rubrik 1 verzeichneten Eigentümer gehörte, festzustellen. Der praktischen Durchführbarkeit wegen ging ich wieder chronologisch vor und hatte auch nach einigen Wochen die Hausnummern für die einzelnen Grundstücke — natürlich hatten auch sie öfters gewechselt — einwandsfrei festgestellt. Jetzt erst war es mir möglich, in den Brandkatasterbänden die Brandversicherungsbeträge nach den Hausnummern festzustellen, wofür ein weiteres Umsortieren erforderlich war. Für jedes Grundstück waren auf einem eigenen Blatt alle Abänderungen des Brandversicherungswertes, Abgänge und Zugänge, mit Angabe des Jahres mitgeteilt; erleichtert wurde das für einen Laien im Anfang immerhin schwierige Nachschlagen durch die Anwendung von verschiedenen Farben der Tinte. Von einigen kleineren Ausscheidungen abgesehen, gelang es mir so ziemlich alle Brandkatasterwerte festzustellen.

Die Ergebnisse der letzten allgemeinen Revision des Brandkatasters vom Jahre 1909 konnten von mir leider nicht berücksichtigt werden; ich mußte mich vielmehr notgedrungen an die vorhergegangene, zu Ende der 20er Jahre erfolgte Schätzung halten. Der Einwand aber, den man mir machen könnte, die meisten meiner Brandkatasterbeträge entsprächen dann nicht dem heutigen Werte, ist nicht stichhaltig. Es wird doch wohl niemand behaupten wollen, daß die Beträge, die für alte Häuser, z. B. in der Altstadt, eingetragen sind, sich wesentlich erhöht hätten, etwa durch die jetzigen höheren Baukosten, wenn nicht ein wertsteigernder Umbau stattgefunden hatte; war das aber der Fall gewesen, so war der Eigentümer — abgesehen von der gesetzlichen Verpflichtung — wohl von selbst so vernünftig, zum mindesten bis zu einem späteren Verkauf sein Haus neu einschätzen zu lassen um den Mehrwert von dem neuen Käufer zurück zu erhalten. Dieser freiwillige Antrag auf Neueinschätzung wurde überhaupt in der Regel, besonders beim Verkauf von Häusern neueren Datums, bei dem Brandversicherungsamt gestellt; viele hatten dabei wohl die stille Hoffnung, es werde für sie ein größeres oder kleineres Plus herausspringen und nicht selten wurde diese Erwartung, besonders in Zeiten der Hochkonjunktur, erfüllt. Für Gebäude, deren Anlage eine erhöhte Feuersgefahr mit sich bringt, wird ein besonderer Zuschlag zu dem normalen

Feuerversicherungswert erhoben, der indeß nur steuertechnische Bedeutung hat; für meine Bodenwertermittlung durfte er natürlich nicht in Betracht kommen, weil der reine Bodenwert sonst des öfteren um ein nicht der Wirklichkeit entsprechendes Minus herabgedrückt worden wäre. Die Einschätzung selbst erfolgt nach dem Reproduktionswert; das heißt, es wird jeder einzelne Teil bezüglich seines Wertes so eingeschätzt, wie er zu dem gegebenen Augenblick herzustellen kosten würde. War bei alten Häusern, um den ungünstigsten Fall anzunehmen, seit 1827 keine Neueinschätzung vorgenommen worden, so genügte es, einen geringen Zuschlag von etwa 10 % selbstätig beizufügen, um den erhöhten Baukosten Rechnung zu tragen; bei neueren Gebäuden war ja, wie ich nochmals ausdrücklich betone, beim Eigentumswechsel in der Regel eine Neueinschätzung vorgenommen worden. Hatte diese, wie dies in den Jahren 1905—7 gar nicht selten vorkam, zu einer Mindereinschätzung geführt, so darf uns das nicht wunder nehmen; es liegt im Wesen der Hochkonjunktur, daß die Preise, nicht allein für Lebensmittel, sondern auch für Baumaterialien derartig in die Höhe getrieben werden, daß dann in Zeiten der Geldknappheit ein empfindlicher Rückschlag erfolgt, wobei die Preise auf ihre richtige Höhe reduziert werden; die Bauunternehmer und Häuserspekulanten sind dann froh, wenn sie mit einem blauen Auge noch davonkommen. Es wird darauf noch im Zusammenhang zurückzukommen sein.

5. Nach den vorstehenden Erörterungen über den herrschenden Modus in der Behandlung der Brandkatastereinträge kann ich nicht einsehen, daß ich mich auf einem falschen Boden bewegt haben sollte, wenn ich den reinen Bodenwert in der üblichen Weise ermittelte, indem ich beim bebauten Gebiet von dem aus der Kaufnotul ersichtlichen Gesamtpreis den Brandkatasterwert abzog und den Rest durch die Anzahl der qm dividierte; beim unbebauten Gelände ergab er sich einfach aus der Division des Kaufpreises durch die qm.

Die Werte, die ich auf die eben geschilderte Art für den unbebauten Boden erhielt, stellen sich also dar als reine Grundrentenkaufwerte. Ich kann mir nicht vorstellen, daß ich, von einigen Rechenfehlern abgesehen, derartig grobe Schnitzer begangen haben sollte, daß mein ganzes, in einer langen Reihe arbeitsreicher Wochen gesammeltes Material wertlos sein sollte.

Ich weiß wohl, daß die Resultate, die ich bei den etwa 4000 vorliegenden Fällen erhielt, im einzelnen manchmal ein Gesicht zeigten, das der Wirklichkeit gar nicht entsprechen wollte; in der Hauptsache aber sind die von mir aufgestellten Tabellen, die ich im Kapitel „Bodenpreisbewegung" anführen werde, durchaus eine sichere Gewähr dafür, daß die bis jetzt am meisten gebrauchte Methode immer noch

die beste ist, um zu einem einigermaßen befriedigenden Ziele zu gelangen. Ob die einzelnen Käufer oder Verkäufer bei dem Eigentumswechsel auf ihre Rechnung kommen, das muß der statistischen Erhebung zunächst durchaus gleichgültig sein. Sie gibt sich in erster Linie nur mit Tatsachen, hier mit den gezahlten Kaufpreisen ab; in zweiter Linie erst wendet sie sich den ursächlichen Momenten zu, bei denen gerade bei Hausverkäufen neben dem Ertragswert eine Menge von subjektiven Gesichtspunkten eine bedeutende Rolle spielen.

Der Beweis, daß die bis jetzt herrschende Methode der Wertsermittlung der reinen Bodenfläche bei bebauten Grundstücken — bei unbebauten ist sie natürlich unbestritten — eine verkehrte sei, ist bis jetzt noch nicht erbracht; auch die Ausführungen des Herrn Professors Voigt vermochten mich nicht zu überzeugen. Ich nehme also die von mir ermittelten Werte als der Wirklichkeit entsprechend an und baue auf sie meine im Kapitel II folgenden Ausführungen auf.

III. Mündliche Auskünfte.

Als eingeborener Darmstädter hatte ich mancherlei Verbindungen mit Personen, die mir infolge ihrer umfassenden Ortskenntnis in vielen Punkten richtige Aufschlüsse gaben und mich oft auf Material hinwiesen, das mir sonst gänzlich unbekannt geblieben wäre. Auch die städtischen und staatlichen Beamten waren oft ganz ausgezeichnet instruiert; besonders auf dem Ortsgericht I lernte ich diese Eigenschaft sehr schätzen. Mit Grundstücksmaklern und Agenten kam ich nicht direkt in Berührung; dafür aber wurde ich über das Gebiet der Bau- und Geländespekulation in der besten Weise aufgeklärt von dem Chef eines größeren Bankhauses, in dem ich längere Zeit tätig war.

Diese mir aus den angeführten 3 Quellen zugeflossenen Tatsachen habe ich zu einem einheitlichen Strom zu vereinigen gesucht, wobei ich namentlich bemüht war, auf die kausalen Momente der ganzen Entwicklung ganz besondere Sorgfalt zu verwenden.

Kapitel II.

Die Bodenpreisentwicklung in den letzten 40 Jahren und ihr heutiger Stand.

Darmstadt ist eine der wenigen deutschen Mittelstädte, in der seit ihrer frühesten Entwicklung, abgesehen von der Zeit, da sie noch von den Landgrafen regiert wurde und nach heutigen Begriffen kaum den Anspruch darauf erheben konnte, Stadt genannt zu werden, das Prinzip der weiträumigen Bebauung geherrscht hat. Der erste Großherzog, Ludwig I., ließ zu Anfang des 19. Jahrhunderts mit der Anlage der Neustadt ein ganz neues Prinzip in der Art des Städtebaues zur Geltung kommen. Im Gegensatz zu den alten winkligen Gassen der Residenz, deren Wälle und Mauern geschleift wurden, entstanden gen Westen eine Reihe gradliniger Straßen mit tiefen Baublöcken. Wenn Ludwig für seine Zeit etwas zu viel des Guten in dieser Beziehung getan hatte, so hatte sein Vorgehen doch den unschätzbaren Erfolg, daß man auch in späteren Jahrzehnten bei der Ausdehnung der Stadt dieselben Richtlinien verfolgte; und in der Gartenstadtbewegung, die den Superlativ der weiträumigen Bebauung darstellt, ist Darmstadt unter den deutschen Städten mit an erster Stelle zu nennen. Jeder Fremde, der noch nicht das nervöse Hasten und Treiben im Verkehrsleben einer Großstadt als sein Ideal und Evangelium erklärt hat, freut sich über die wohltuende Ruhe, die über der ganzen Stadtanlage ausgebreitet liegt; dabei kann von einer Verkehrsöde, wie sie in dem Urteil der ganzen gebildeten Welt früherer Jahrzehnte über Darmstadt eine ausgemachte Sache war, jetzt gar keine Rede mehr sein.

Es leuchtet ein, daß es bei einer Grundfläche von etwa 500 ha, wie sie Darmstadt mit seinen Gebäuden bedeckt, und bei einer Gemarkung von 5760 ha notwendig war, eine große Anzahl von Bezirken zu bilden und bezüglich ihrer Bodenwerte einzeln zu untersuchen. Naturgemäß schieden sich diese Bezirke in zwei große Gruppen, das bebaute und unbebaute Gebiet. Die Grenze zwischen beiden war unschwer festzustellen. Im Westen, Norden, und Nordosten wird die Stadt von den Strängen der Main-Neckar- und der Odenwaldbahn wie mit einem eisernen Gürtel umklammert; der große Woog mit den

anliegenden, bis jetzt unbebauten Wiesen, stellt die Verbindung mit dem Südostviertel dar; dieses, mit seinen letzten Häusern schon beinahe den Roßdörfer Wald erreichend, vermittelt den Übergang zu dem „Tintenviertel", einer großartigen baulichen Schöpfung des letzten Jahrzehnts, das an der Karlsstraße, der ehemaligen Hauptverbindungsstraße Darmstadts mit dem alten Pfarrdorf Bessungen den Anschluß mit dem südlichsten Zipfel des bebauten Gebietes, dem jetzt stark erweiterten ehemaligen Bessungen erreicht. Ein starker Fußgänger braucht, um dieses Gebiet zu umschreiten, nahezu 3 Stunden. Das bebaute Land teilte ich zur Erleichterung der Untersuchung in 15, das unbebaute in 18 Zonen. Ich lade den Leser zu einem Rundgang durch die verschiedenen Stadt- und Landbezirke ein, wenn ich auch von vornherein weiß, daß seine Geduld auf eine harte Probe gestellt wird.

A. Bebautes Gebiet.

Einem jeden, der sich längere Zeit in Darmstadt aufhält, fällt es klar in die Augen, daß Darmstadt aus einer Reihe von Bezirken besteht, die sich deutlich von einander unterscheiden. Eine Reihe von Straßen, so die Rhein-, Neckar-, Heidelberger-, Bismarck-, Frankfurter-Straße und viele andere heben eine ganze Anzahl von Vierteln deutlich gegeneinander ab. Wo die Grenzen anscheinend verwischt waren, und eine scharfe Scheidung nicht möglich war, verhalfen andere Umstände zu einer Bezirksbildung; so z. B. der Charakter als vorwiegendes Geschäfts-, als Wohnviertel oder auch die geschichtlich-bauliche Entwicklung. Eine eigentliche Schwierigkeit bot nur der Bezirk VII, dessen südlicher Zipfel anscheinend zu einer Mißbildung hinsichtlich der Form des Bezirks geführt hat. Auf das nähere wird bei jedem Bezirk zurückzukommen sein.

Bezirk I. Die Altstadt.

Sie war bis zur Zeit Ludwigs I. mit Wall und Mauer umgeben, deren Beseitigung erst die Möglichkeit zur neuen Stadtanlage im Westen gab. Die Abgrenzung dieses Bezirks spricht für sich und bedarf keiner Erläuterung. Aus dem Spinnengewebe von Gäßchen und Winkelchen heben sich deutlich als Hauptstraßen die Schloßgasse, Obergasse, Große Ochsengasse, Marktstraße und Holzstraße hervor, die deshalb auch eine getrennte Behandlung erfuhren. Im Ganzen standen mir für die Altstadt 166 Verkäufe zur Verfügung. Nach der getroffenen Unterscheidung zwischen Geschäfts- und Nebenstraßen ließ sich folgende Tabelle aufstellen:

Zeitraum	Bodenpreis pro qm a) Geschäftsstr.	b) Nebenstr	c) Für die ganze Altstadt	Verhältniszahlen
1870—75	48.40	34.70	40.40	100
1875—80	85.50	22.83	56.70	140
1880—85	117.60	35.38	76.50	189
1885—90	95.60	45.90	60.—	150
1890—95	150.—	39.—	108.70	270
1895—00	182.50	55.90	105.70	260
1900—05	277.90	112.30	198.—	490
1905—10	213.30	138.40	155.60	385

Aus dieser Zusammenstellung ist zweierlei ersichtlich: einmal die steigende Tendenz der Bodenpreise überhaupt und außerdem das Übergewicht der Preise in den Hauptstraßen gegen die der Nebenstraßen. Wir sehen ferner, daß die Steigerung der Preise nicht in einer fortwährend ansteigenden Linie erfolgt, sondern in der Form wellenförmiger Kurven und zwar in der Art, daß nach einer Periode des Steigens ein Rückschlag erfolgt, der allerdings nicht so groß ist, daß er die niedrigsten Preise der vorigen Periode erreicht. Von 1870—1885 stiegen die Preise allmählich von 40 auf etwa 75 Mk., um in der Periode von 1885—90 wieder zu fallen. Ich bemerke hier, daß Schuld an diesem Rückschlag nicht etwa der äußere Umstand ist, daß ich in der Periode 1885—90 nicht genügend Verkäufe zur Hand gehabt hätte; im Gegenteil ist ihre Zahl zur Ermittelung eines befriedigenden Durchschnittspreises vollkommen ausreichend gewesen. Die 3 nächsten Perioden von 1890—1905 zeigen ein rapides Anschwellen, um aber dann einen ganz empfindlichen Rückgang zu erleiden, der allerdings den Durchschnittspreis von 1885—90 nicht wieder erreicht. Es begegnet uns hier eine Erscheinung, die der von Prof. Mangoldt aufgestellten These von der terassenförmigen Entwickelung der Bodenpreise einen großen Grad von Wahrscheinlichkeit verleiht.

Das Übergewicht der Hauptstraßen gegen die Nebenstraßen springt stark in die Augen. Während in der ersten Periode von 1870—75 kein großer Unterschied zu bemerken war, wird die Differenz bis 1900 immer gewaltiger; von da ab aber scheinen die Nebenstraßen den Hauptstraßen näher zu kommen; die prozentuale Steigerung ist sogar erheblich höher.

Fragen wir uns nun nach den ursächlichen Momenten, die diese sehr beträchtliche Steigerung bewirkten, so läßt sich folgendes anführen:

Für die steigende Tendenz überhaupt waren zweierlei Ursachen von ausschlaggebender Bedeutung:

1. Die Entwicklung der Stadt. Die Einwohnerzahl stieg von 1870—1910 von etwa 39000 auf etwa 87000, also auf über das Doppelte. Der Geschäftsgang bewegte sich bis zu Anfang der 90er Jahre zu einem recht beträchtlichen Teil in der Altstadt; ein großer Prozentsatz der im eigentlichen jetzigen Geschäftsviertel befindlichen Läden entstand erst später. Mit der wachsenden Einwohnerschaft wurde natürlich auch der Zulauf, den die Geschäfte der Altstadt zu verzeichnen hatten, immer größer; wer sich also ein Haus dort kaufen wollte, mußte wegen der stärkeren Rentabilitätsmöglichkeit sich dazu verstehen, einen höheren Preis zu bewilligen; diese für die Hauptstraßen gezahlten Preise üben natürlich auf den Durchschnittswert der ganzen Altstadt einen ganz erheblichen Druck aus. Das Moment der Geschäftsgründungsmöglichkeit kann indes die gewaltige Werterhöhung nicht in seinem ganzen Umfange erklären; der riesige Sprung, der bei den Perioden 1895—1900 bis 1900—1905 mit 105.70 auf 198 bemerkbar ist, ist in der Hauptsache mit begründet in dem großen

2. Straßendurchbruch vom Jahre 1905/6. Über die Notwendigkeit, dem ältesten Teil der Stadt Licht und Luft zu verschaffen, erübrigt es sich, viele Worte zu machen; sie ist unbestritten. Ich möchte an dieser Stelle auch nur einen kurzen Rückblick geben über diese ganze Bewegung, die den Zweck hatte, den unhaltbaren Wohnungszuständen dieses Viertels ein Ende zu machen.

Bis Mitte der 50er Jahre war die Stadt nach Osten hin durch eine Mauer, die von dem jetzigen Woogsplatz bis zur Rundeturmstraße zog, vom Ostviertel vollständig abgeschlossen; erst der Durchbruch der großen Bachgasse nach dem Woogsplatz und der Rundeturmstraße nach der Mühlstraße stellten die notwendige Verbindung her. Von jetzt an wurde der Gedanke einer planmäßigen Regelung der Verkehrs- und Wohnungsverhältnisse in der Altstadt konsequent weiter verfolgt. 1886 stellte das „Altstadtkomité" ein förmliches Programm auf und beantragte bei der Bürgermeisterei a) Niederlegung der „Insel", b) Erweiterung der großen Kaplaneigasse, c) Durchführung derselben auf den Woogsplatz, d) Durchbruch der Sack- auf die Schulzengasse, e) Niederlegung der Schirn, f) Regulierung des Straßendurchbruchs an der alten Synagoge. Der Notwendigkeit der hier aufgestellten Forderungen verschloß sich die Stadtverwaltung nicht; mit Ausnahme der unter c und d genannten Durchbrüche wurden alle Punkte des Programms verwirklicht; durch die Freilegung des Schillerplatzes wurde sogar noch mehr getan. Es lassen sich folgende Etappen feststellen:

Die Niederlegung der „Insel", eines Gebäudeblocks von 8 Häusern, die auf einem Raum von 547.2 qm zusammengedrängt waren, erfolgte im Jahre 1886. Die Stadt bewilligte einen Kaufpreis von M. 50000,

von denen die Umlieger, die an der Freilegung ihrer Häuser ein erhebliches Interesse haben mußten, 12000 M. aufbrachten; das pekuniäre Opfer, das die Stadt also mit 38000 M. für die Freilegung dieses kleinen Platzes brachte, war demnach immerhin recht bedeutend.

Ein kleinerer Durchbruch folgte im nächsten Jahre: die Verbindung der Sack- mit der Schulzengasse, was einen Aufwand von 23500 M. erforderte.

Eine ganze Reihe von Jahren hörte man nichts mehr von derartigen Plänen; erst 1895 trat ein neues Projekt an die Öffentlichkeit. Ein Konsortium von Privaten erbot sich, der Stadt den heutigen Schillerplatz kosten- und lastenfrei zu übergeben, falls ihm vom Ministerium die Genehmigung erteilt werde, zur Aufbringung der Mittel für Kauf und Niederlegung der Häuser eine Lotterie ausspielen zu dürfen. Dieser Plan einer „Schloßfreiheit" fand bei den Stadtvätern freudige Zustimmung. Schon vom Standpunkt des Stadtsäckels aus wäre es eine Torheit gewesen, ein derartiges Geschenk kurzerhand abzuweisen; auch das Polizeiamt erklärte sich aus gesundheits- und feuerpolizeilichen Gründen für das Projekt. Das Anerbieten des Konsortiums wurde von der Stadtverordnetenversammlung angenommen; nur ein Stadtverordneter konnte sich mit dem Plan nicht recht befreunden, weil man auf halben Wege stehen bleibe, wenn man sich mit der Niederlegung des Häuserblocks vor dem Schloß begnüge; der Altstadt fehle eine Durchgangsstraße nach Osten. Die Zukunft gab ihm recht, wie wir noch sehen werden.

Das Ministerium lehnte die Genehmigung der Lotterie ab und zwar aus dem Grunde, weil eine Lotterie, um genehmigt zu werden, ein hervorragendes allgemeines und nicht nur ein lokales Interesse besitzen müsse; der Stadt, die sich für das Gesuch des Konsortiums verwandt hatte, wurde dieselbe Antwort zu teil.

Die Verhandlungen ruhten bis 1899, wo sie, diesmal von der Stadt, wieder aufgegriffen wurden. Das Ministerium zeigte jetzt mehr Entgegenkommen, ein um so geringeres aber einzelne Hausbesitzer, die hartnäckig Preise verlangten, die nicht die bescheidensten genannt werden durften. Auch dem Ansinnen auf Beteiligung durch die Anlieger, die auf ein bedeutendes Steigen im Wert ihrer eigenen Grundstücke zu rechnen hatten, verschlossen sich diese energisch. Als die Stadt die verlangten hohen Preise nicht zahlen wollte, verstanden sich die Häuserbesitzer zu einem Nachlaß von ganzen 10000 M. Auch das Ministerium erhob gegen die Höhe der beantragten Lotterie und damit hinsichtlich der Möglichkeit, die Lose unterzubringen, gewichtige Bedenken; 1900 lehnte es die Konzession zum Ausspielen der Lotterie zum 2. Male ab. Der schöne Gedanke einer Freilegung des Residenzschlosses hatte aber bereits zu tiefe Wurzeln

gefaßt; in den Bürgerversammlungen und Stadtverordnetensitzungen wurde die Angelegenheit weiter diskutiert. In der entscheidenden Sitzung vom 19. 2. 01 genehmigten die Stadträte den Häuserkauf im Betrage von 610000 M. Das Ministerium beharrte nicht weiter auf seinem ablehnenden Standpunkt und genehmigte alsbald die Lotterie, die in den Jahren 1902 und 1903 ausgespielt werden sollte. Die abgeschlossenen Kaufverträge bezogen sich auf folgende 9 Grundstücke:

Straße u. Nr.	Preis	Flächeninhalt qm	Preis pro bebauten qm Mk.
Schloßgraben 3	55000.—	271	202.95
Ecke Marktstr. u. Ritterg.	50000.—	118	423.73
Schirng. 1	118000.—	270.—	437.04
Marktstr. 4	47000.—	105.--	447.62
Schloßgraben 5	30000.—	64	468.75
Ritterg. 2	90000.—	184	489.13
Marktstr. 6	45000.—	79	569.62
Schloßgraben 1	80000.—	118	677.97
Marktstr. 8	95000.—	137	693.43
	610000.—	1346.—	453.20

Muß man angesichts dieser Tabelle nicht sagen, daß die verlangten Preise unmäßige gewesen sind? Es ist ja richtig, daß die niederzulegenden Gebäude alle Geschäftshäuser waren und daß beim Kauf durch die Stadt eine besondere Rücksichtnahme zu üben war auf den ideellen Wert, den das Geschäftshaus für jeden hat, der gezwungen ist, sich anderswo im Zentrum der Stadt ein neues Lokal zu suchen. Aber ist bei den vorliegenden Verkäufen wirklich nicht mehr gezahlt worden als der ideelle Wert? Ich glaube in dieser Beziehung erhebliche Zweifel nicht verschweigen zu dürfen. Meine Quadratmeterpreise beziehen sich zwar nur auf den bebauten Boden; weil es sich aber hier nur um Gebäude handelte, die von vornherein nur auf Abbruch gekauft waren, hielt ich es für unangebracht, den Brandkatasterwert der Gebäude erst noch abzuziehen; der Erlös für die abgebrochenen Materialien wird die Abräumungskosten in nicht sehr erheblichem Maße überschritten haben. Es wird daher also kein sehr großer Fehler sein, wenn ich die erhaltenen Quadratmeterpreise in ihrer vollen Höhe als auch für den unbebauten Boden zutreffend annehme. Betrachten wir nun im Vergleich hierzu die Tabelle für die ganze Altstadt auf Seite 9, so muß uns der gewaltige Unterschied der Bodenpreise direkt überraschen. Man kann doch nicht annehmen, daß die Geschäftshäuser, die ehemals auf dem Schillerplatz standen, ein derartiges Übergewicht gegen die wenige

Meter davon stehenden Geschäftsgebäude der Altstadt gehabt hätten, daß der Boden auf dem Schillerplatz noch mehr als doppelt so teuer war, wie in der übrigen Altstadt. Das war auch der Grund, weßhalb ich der Behandlung der Grundstücke eine getrennte Behandlung angedeihen ließ; eine Aufnahme in die allgemeine Tabelle hätte eine unnatürliche Steigerung des Durchschnittswertes zur Folge gehabt. Ein Übergewicht war sicherlich vorhanden; aber der Grund dazu liegt wo anders. Ich erblicke ihn in dem Modus, den man anwandte, um in den Besitz der Häuser zu gelangen, in der Lotterieausspielung.

Schon als das Projekt zum ersten Male auftauchte, als das Konsortium von Privaten der Stadt das Angebot machte, ihr den Platz schenken zu wollen, falls die geplante Lotterie genehmigt werde, wurden allenthalben Stimmen laut, die das Projekt allein deßhalb schon begrüßten, weil es durch die Lotterie möglich war, zu einem schönen freien Platz im Zentrum der Stadt zu gelangen, ohne daß sich die Gemeinde finanziell anzustrengen brauchte. Ob die Geldbewegung im Verhältnis stand zu dem Objekt, das kam dann schon erst in 2. Linie in Betracht. Wohl trug das Ministerium schwere Bedenken wegen der Höhe der geforderten Kapitalien. Aber die Hausbesitzer spekulierten gut; nachdem einmal der Gedanke der Schloßfreilegung festen Boden gefaßt, und man schließlich nicht mehr anders zu können glaubte im Interesse der Erhaltung eines Stadtteils, der sich im höchsten Grad vernachlässigt fühlte, zeigte man sich auch den Forderungen der Hausbesitzer zugänglicher und nachdem diese sogar 10000 (!) Mark nachgelassen hatten, widerstand man nicht mehr länger; die Lotterie deckte ja jedes Risiko.

Der Stadtverordnete, der, wie ich auf Seite 11 erwähnte, davor warnte, auf halben Wege stehen zu bleiben, behielt recht. Man sah ein, daß man nur ein Stückwerk vollbracht hatte; und man suchte nachzuholen. Im Jahre 1904 hatte die Bürgermeisterei 3 Projekte ausgearbeitet, die der Altstadt eine durchgehende Verkehrsstraße vom Zentrum nach dem Osten verschaffen sollten. Es waren dies folgende Linien: a) Durchbruch der Blumenstraße vom ehemaligen Merkschen Gelände nach dem Schillerplatz. b) Verlängerung der Lindenhofstraße nach dem Schlachthofplatz. c) Durchbruch der Obergasse nach der Holzstraße. Man entschied sich für die erstere mit der Linienführung durch die städtische Knabenarbeitsanstalt nach dem Ostbahnhof. Zum Zweck des nötigen Geländeerwerbs trat die Stadtverwaltung mit dem Konsortium für den Altstadtdurchbruch, der Bank für Handel und Industrie und dem Baumeister E. Harres in Verbindung und erwarb im Oktober 1905 von ihm folgende Hofreiten zum Gesamtpreise von 674000 M.:

Langgasse Nr. 22, 24. 43, 45.

Schulzengasse Nr. 2. 6. 8, 10. 16.
Gr. Kaplaneigasse 43. 44. 46. 48. 50. 52. 54. 56.
Schirngasse 10.
Kl. Ochsengasse 7. 11.

Sehen wir hier nicht mit großer Deutlichkeit den Einfluß dieser Lotterie? Es ist keineswegs gewöhnlichen Umständen zuzuschreiben, daß in einem Zeitraum von 5 Jahren der Bodenpreis von 105 auf 198 M. hinaufschnellt! Wir haben gesehen, daß die Tabelle der niedergelegten Häuser des Schillerplatzes den mehr als 2fachen Bodenwert aufweist als die gleiche Periode unserer allgemeinen Altstadttabelle; und was wurde aus den Preisen von 1900—1905 mit ihrer bemerkenswerten Höhe von 198 M.? Sie sanken, und zwar um beinahe $^1/_4$! 198 M. war eben entschieden zu viel gewesen.

Wir können also nicht umhin, den Schluß zu ziehen, daß die Schloßfreiheitslotterie, so löblich der Zweck war, der Altstadt Licht und Luft zu verschaffen, doch Folgen gezeitigt hat, die besser vermieden worden wären; der Spekulation wurde, ohne daß man es ganz hatte voraussehen können und ohne daß man es beabsichtigte, unbewußt Vorschub geleistet und die Stadt hatte schließlich den Schaden zu tragen. Sie hatte ja wohl richtig gerechnet, als sie glaubte, bei der Schloßfreiheitslotterie ohne nennenswerte Opfer davonkommen zu können, aber infolge der durch die Lotterie in der übrigen Altstadt gestiegenen Bodenpreise mußte sie sich beim Durchbruch der neuen Landgraf Georgstraße mit einem Kapital von etwa einer Million engagieren, das jährlich eine Menge Zinsen verschlingt. Das Unternehmen hat in allen seinen Teilen nicht vollkommen befriedigt; noch heute, wo doch schon seit einer Reihe von Jahren die Häuser niedergelegt sind, sieht man links und rechts der Straße die häßlichen Rückwände der alten Häuserbaracken; es ist kein Raum zum Bauen da, weil eben nur das Gelände für die Straße erworben wurde, und wäre er selbst da, so würde den meisten die Lust zum Bauen angesichts der horrenden Bodenpreise vergehen.

Zu Anfang dieses Abschnitts, bei Betrachtung der allgemeinen Altstadttabelle, waren wir auf den auffälligen Unterschied der Preise in den Hauptstraßen gegen die in den Nebenstraßen aufmerksam geworden. Anfangs ist er unbedeutend, wächst dann infolge der Konkurrenz der neuen Geschäftsstraßen im II. Bezirk ganz bedeutend; der große Altstadtdurchbruch jedoch brachte wieder eine wesentliche Verschiebung; die Stadt war gezwungen, auch für Gebäude, die keineswegs eine Verkehrs- und Geschäftslage hatten, wesentlich höhere Preise zu zahlen, die sich denen in den Hauptstraßen sehr nähern: in letzter Linie eine Folge der Schloßfreiheitslotterie.

Bezirk II. Das eigentliche Geschäftsviertel.

Unter den Bezirk des eigentlichen Geschäftsviertels habe ich folgende Straßen zusammengefaßt: Ernst Ludwigstraße, Ernst Ludwigplatz, Ludwigstraße, Ludwigplatz, Kirchstraße, Schulstraße, Elisabethenstraße bis zur Saalbaustraße, die obere Rheinstraße bis zur Grafenstraße, die Grafenstraße und die Wilhelminenstraße von der Rheinstraße bis zum Wilhelminenplatz. Eine Begründung dieses Vorgehens erübrigt sich.

Aus den 65 mir zur Verfügung stehenden Verkäufen habe ich folgende Tabelle gebildet:

Jahr	Bodenpreis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	155.10	100
75—80	103.40	66
80—85	185.88	119
85—90	134.33	86
90—95	123.58	79
95—00	199.39	128
00—05	267.55	172
05—10	229.15	148

Stellen wir dieser Tabelle des „Geschäftsviertels", wie wir es fortan nennen wollen, die Altstadtabelle gegenüber, so fällt uns folgendes auf:

Die Preise im Geschäftsviertel waren von den 70er Jahren bis zur Jetztzeit in jeder Periode bedeutend höher als in der Altstadt; das ist rasch erklärt mit der besseren Lage. So lange der Häuserblock auf dem Schillerplatz nur 2 schmale Zugangsstraßen, die Markstraße und den Schloßgraben, in die Altstadt frei ließ, konnten sich die Preise der Altstadt nicht zu denen des Geschäftsviertels emporarbeiten. Dieser Behauptung scheinen die Preise der Periode 1890—95 entgegenzustehen, in der die Altstadtpreise denen des Geschäftsviertels sehr nahe kommen; der Grund liegt darin, daß mir für das Geschäftsviertel weniger Preise für die beste Lage zur Verfügung standen, als vielmehr solche 2. Güte, die erfahrungsgemäß weniger hoch sind und deßhalb auch einen wesentlichen Druck auf den Durchschnittswert ausüben.

Untersuchen wir ferner auch bei dem Geschäftsviertel, ob das terassenförmige Anschwellen und Fallen der Bodenpreise zutrifft. Scheinbar trifft das hier kaum zu, aber auch nur scheinbar. Während in der Altstadt 1875—80 ein Steigen zu bemerken ist, beobachten wir hier ein starkes Fallen. Der Grund ist wieder derselbe wie der oben angeführte. In Wirklichkeit werden wir im eigentlichen Geschäfts-

zentrum einen um ein Geringes die Preise der ersten Periode übersteigenden Durchschnittswert anzunehmen haben. Wir hätten also dann wieder dieselbe Erscheinung wie bei der Altstadt; bis zur Periode 80—85 ein hier etwas langsameres Anziehen der Preise, bis in den folgenden Jahren ein starker Rückschlag erfolgt; alsdann wieder ein sehr beträchtliches Anschwellen und eine abermalige Korrektur der übertriebenen Preise. Jedesmal erreicht das „Tal" an Tiefe nicht mehr das vorhergehende.

Im Gegensatz zur Altstadt ist das prozentuale Steigen des Durchschnittswertes nicht so groß gewesen, daß es gleich in die Hunderte von Prozenten ging. Auch hier bewahrheitet sich das Sprichwort: „Die Bäume wachsen nicht in den Himmel." Wo wären wir hingekommen, wenn der qm in dem Geschäftsviertel, der schon in den 70er Jahren soviel kostete wie heute in der Altstadt, auch den 4 fachen Gewinn gebracht hätte; ich möchte den Geschäftsmann sehen, der sich dann in dem gewiß nicht übermäßig verkehrsreichen Darmstadt hätte halten können. Die nicht zu verkennende, wenn auch nicht rapide Steigerung der Bodenpreise bis zum Jahre 1900 ist in ihrer Hauptsache aus der Ausdehnung der Stadt und der damit entstehenden Aussicht, infolge stärkeren Absatzes auch eine höhere Miete noch herauswirtschaften zu können, zu erklären. Von da ab wird dieses wertsteigernde Moment noch durch ein anderes unterstützt, durch die Niederlegung des Schillerplatzes. Eine ganze Reihe von Geschäftsleuten war gezwungen, sich im Zentrum der Stadt ein anderes Lokal zu suchen; die stärkere Nachfrage bewirkte dann auch erhöhte Preisforderungen, die natürlich unter dem Zwang der Notwendigkeit, wenn auch nicht ganz in der geforderten Höhe, bewilligt wurden. Die schon recht beträchtliche Anzahl von Läden erhielt in der ersten Hälfte des letzten Jahrzehntes eine ganz bedeutende Vermehrung durch neue prachtvolle Bauten von Geschäftshäusern, namentlich von Warenhäusern, die, an Stelle von alten baufälligen Gebäuden im Laufe von wenigen Jahren entstanden, das Straßenbild der Innenstadt verschönern halfen.

Mit der immer stärker werdenden Umwandlung von Wohnräumen zu Geschäftslokalitäten geht erfahrungsgemäß eine Abnahme der Bevölkerungszahl in solchen Straßen Hand in Hand. Einem Artikel des Darmstädter Tagblattes vom Jahr 1893 entnehme ich folgende kleine Statistik:

Die Rheinstraße nahm in den Jahren 1885 bis 1890 an Einwohnern ab von 1046 auf 977, die Ludwigstraße von 255 auf 187, die Ernst-Ludwigstraße von 395 auf 369, der Wilhelminenplatz von 201 auf 178. Über die Entwicklung nach 1893 kann ich leider keine Angaben machen, glaube aber mit ziemlicher Sicherheit behaupten zu

können, daß ein Stillstand in diesem Prozeß der Bevölkerungsabnahme bis jetzt nicht zu verzeichnen ist.

Bezirk III. Der südliche Teil der Neustadt.

In den beiden folgenden Abschnitten dieses Kapitels beschäftigen wir uns mit 2 Stadtbezirken, die schon bezüglich ihres äußeren Aussehens ein ganz anderes Bild bieten als die Altstadt und das Geschäftsviertel. Eine breit angelegte Stadtanlage bietet sich uns dar, mit langen, schnurgraden Straßen, ohne regen geschäftlichen Verkehr; nur des Morgens, Mittags und Abends flutet es durch sie von Menschen, die ihrem Büro zustreben oder enteilen. Es ist die „Bürokratenstadt", das Viertel der öffentlichen Gebäude. Wo wir auch hinschauen, eine große Anzahl von staatlichen und städtischen Büros; das Stadthaus, das Kreisamt, das Ortsgericht, die Hauptstaatskasse, das städtische Krankenhaus, die Großh. Palais, der Hofstall, die Bank für Handel und Industrie und wie sie alle heißen. Es würde den Leser zu sehr ermüden, wenn ich sie alle nennen wollte.

Um mir eine größere Erleichterung in der Behandlungsweise der Bodenpreise zu ermöglichen, teilte ich die Neustadt in 2 Bezirke, in die nördliche und südliche Neustadt; die Grenze wird von der Rheinstraße gebildet.

Danach wird die südliche Neustadt von folgenden Straßen umfaßt: Grafenstraße, obere Wilhelminenstraße, Hügelstraße, Landgraf-Philipp-Anlage, Rheinstraße. Bezüglich der Preisentwicklung ließ sich folgendes feststellen:

Jahr	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	23.—	100
75—80	27.40	119
80—85	20.—	90
85—90	30.—	130
90—95	38.68	168
95—00	54.—	234
00—05	71.21	309
05—10	82.74	360

Von der Periode 90—95 abgesehen, zeigt sich uns ein fortwährendes Anziehen der Preise; das Bild von Berg und Tal scheint hier nicht zuzutreffen. Ein starker Rückschlag ist in den Jahren 1885—90, wie wir dies in der Altstadt und dem Geschäftsviertel beobachtet haben, nicht erfolgt; indessen glaube ich doch behaupten zu dürfen, daß das noch kein Beweis gegen unsere Theorie zu sein braucht. Von einem starken Anschwellen darf auch nicht gesprochen werden; die Preise haben vielmehr im ganzen stagniert. Eine rapide Steigerung

treffen wir überhaupt erst in den letzten 20 Jahren. Wir dürfen das erklären: 1. durch die Entwicklung der Verkehrsverhältnisse; 2. durch die bauliche Tätigkeit; 3. durch die Ausdehnung des Geschäftszentrums auch auf diesen Stadtteil.

Unter den Verkehrsverbesserungen ist zu nennen die Erbauung der Dampfbahn von Darmstadt nach Eberstadt im Jahre 1886 und die Führung der elektrischen Straßenbahn nach dem Saalbau und später durch die Heinrichstraße nach der Heidelbergerstraße im Jahre 1903. Über beides verweise ich auf das Nähere im Kapitel „Verkehrswesen."

Die entstandenen öffentlichen Bauten, denen ebenfalls ein Anteil am Steigen der Grundrente beizumessen ist, einzeln aufzuzählen, würde zu weit führen; ich erinnere nur an das Stadthaus, das Erstehen einiger größerer Hotels und sonstiger Etablissements, des Gebäudes der Zentralstelle für die Gewerbe, des Prachtbaus der landwirtschaftlichen Reichsgenossenschaftsbank usw. Sie alle trugen nicht wenig dazu bei, dem Charakter des Neustadtviertels ein schmuckes und nicht mehr bloß langweilig wirkendes Aussehen zu verleihen.

Wir sehen drittens, immer stärker werdend, ein stetes Übergreifen des Geschäftszentrums in diesen, vordem gänzlich in dieser Beziehung vernachlässigten Teil der Residenz; überall entstehen Läden, sogar einige Cafés erblicken das Licht der Welt, obwohl man ihnen den sicheren Untergang voraussagen zu müssen glaubte, weil an ein Rentieren bei der sprichwörtlich gewordenen und nicht zu beseitigenden Verkehrsöde der Rheinstraße nicht zu denken sei. Und – es geht ihnen sogar ganz gut.

Muß man sich bei alledem nicht eigentlich wundern über die „niedrigen" Preise, die wir noch in diesem Viertel treffen, das doch bezüglich seiner Verbindung mit dem Bahnhof und dem Stadtzentrum nichts zu wünschen übrig läßt? Schließlich ist hier der Bodenpreis noch niedrig zu nennen, wenn man sich daneben den der Altstadt und des Geschäftsviertels anschaut.

Es sei noch erwähnt, daß der qm in der Rheinstraße wesentlich mehr kostet als in den übrigen Straßen. Die Grundfläche, auf dem im Jahre 1903 in bester Lage an Stelle des alten Darmstädter Hofes ein modernes Geschäftshaus entstand, stellte sich pro qm auf 150 M., während 100 m weiter, in der mittleren Rheinstraße, der Erbauer des Hotels Heß 1905 105 M. zahlen mußte.

Bezirk IV. Die nördliche Neustadt.

Knüpfen wir in unseren Betrachtungen gleich an das Vorhergegangene an. Unter der nördlichen Neustadt verstehe ich den Teil, der umschlossen ist von Luisenstraße, Bismarckstraße, Landgraf Philipp-An-

Lage und Rheinstraße. Sehen wir zu, welche Preisentwicklung die nachstehende Tabelle für dieses Stadtgebiet aufweist:

Zeit	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—1875	20.50	100
1875—1880	21.40	104
1880—1885	26.—	126
1885—1890	24.02	117
1890—1895	37.—	180
1895—1900	59.55	290
1900—1905	65.27	318
1905—1910	83.33	406

Eine nur oberflächliche Vergleichung mit den Resultaten der nördlichen Neustadttabelle zeigt uns, daß sich die Preisentwicklung hier wie dort in etwa denselben Bahnen bewegt hat. Als markanteste Erscheinung tritt uns das Ansteigen der Preise entgegen, die in der letzten Periode etwa das 4fache der 70er Jahre erreichen. Wir treffen auch hier für die ersten 2 Dezennien ein nur langsames Anziehen in der Wertentwicklung und sind wohl sogar berechtigt, auch hier von einer Stagnation der Grundrente zu sprechen. Mein Material für diese 20 Jahre war nicht sehr reichlich; ich schließe deshalb nicht so ohne weiteres aus dem vielleicht nur zufälligen Wertunterschied der 4. gegen die 3. Periode sofort auf einen Rückschlag; die Wahrscheinlichkeit spricht bei den niedrigen Preisen, wie wir sie in der Neustadt bis 1890 noch treffen, gegen einen solchen.

Von diesem Zeitraum ab aber zeigen die Durchschnittswerte ein gänzlich verändertes Gesicht: ein fortwährendes rapides Steigen und zwar, ohne daß der in den 2 ersten Abschnitten dieses Kapitels beobachtete Rückschlag zu verzeichnen ist. Für die Neustadt in ihrer Gesamtheit ergiebt sich demnach das Resultat, daß die Theorie des terrassenförmigen Anschwellens und Fallens, die Theorie von Berg und Tal, wie sie fortan kurz benannt sei, nicht festzustellen ist.

Welches waren aber die Ursachen, die in der nördlichen Neustadt eine derartige Erhöhung der Grundrente bewirkten? Wir dürfen sie erblicken in der Entwicklung des Verkehrs und der gesteigerten baulichen Tätigkeit.

Mit der Eröffnung der Bahnlinien, die Darmstadt nach allen Richtungen hin mit seinem Hinterland verbanden, war die Möglichkeit wenigstens eines lebhafteren Fremdenverkehrs gegeben; um dieser Möglichkeit Rechnung zu tragen, entstanden in der Nähe des Hauptbahnhofs eine Reihe von Gasthöfen mittleren Ranges. Der Verkehr entwickelte sich nicht nach Wunsch der Hotelbesitzer; ihre Spekulation wurde stark in ihrem Erfolg beeinträchtigt von dem Vorurteil, das in der ganzen gebildeten Welt über Darmstadt herrschte; nur wer dazu gezwungen war, ver-

stand sich dazu, eine Nacht über in der Residenz zu bleiben; es war eben zu langweilig. Lieber fuhr man einige Kilometer weiter nach Frankfurt. Doch die Zeit änderte sich; die Stadtverwaltung machte große Anstrengungen, um durch Anlagen von Blumenbeeten und Baumreihen vor dem Bahnhof und in der Rheinstraße dem Straßenbild in den Augen der mit Vorurteilen ausgerüsteten Zugereisten ein freundlicheres Aussehen zu geben. Allmählich erhielten auch die Gasthöfe am Bahnhof mehr Zulauf und vermehrten sich, fast mehr als dem Bedürfnis entsprach; besonders die Bleichstraße verdient jetzt beinahe den Namen einer Hotelstraße. Der immer lebhafter werdende Verkehr von Fremden, die Darmstadt aufsuchten, hatte auch die Folge, daß man jetzt in der Stadtverwaltung ernstlich daran ging, dem Viertel eine bessere Verbindung mit dem Zentrum der Stadt zu verschaffen; man wollte es den Fremden, die keinen gelinden Schrecken bekommen, wenn sie die etwas lang geratene Rheinstraße erblicken, nicht mehr zumuten, zu Fuß dem Stadtinnern zuzustreben. Die Eröffnung der elektrischen Straßenbahn im Jahre 1898 trug diesem Umstande Rechnung; durch die Verlängerung der Linie nach dem Norden der Stadt im Jahre 1903 wurde die Verkehrsverbindung auch mit diesem Viertel erheblich verbessert.

Gegenüber der südlichen Neustadt ist die bauliche Entwicklung in dem uns hier interessierenden Viertel weniger bedeutend zu nennen; immerhin entstanden auch hier eine Reihe von Gebäulichkeiten, die dem Stadtteil ein schöneres Gesicht und lebhafteren Personenverkehr brachten. Ich erwähne hier nur das Städtische Krankenhaus, das mit seinem prächtigen neuen Anbau, den schmucken Pavillons für Personen mit ansteckenden Krankheiten und den dazwischenliegenden gärtnerischen Anlagen eine angenehm berührende Abwechslung in dem Straßenbild bietet; in der Nähe die beiden schönen Synagogen und der Neubau der Knabenmittelschule und gegenüber dem Bahnhof das Gebäude der Bank für Handel und Industrie; schließlich in der Rheinstraße das Britanniahotel mit dem „Darmstädter Tagblatt" und in der Casinostraße das erst kürzlich seiner Bestimmung übergebene Gebäude der Reichsbank.

Bezirk V. Neu-Darmstadt-Bessungen.

Abermals ein anderes Städtebild. Keine mehr oder weniger engen Geschäftsstraßen, auch keine Stadtanlage mit breiten, gradlinigen Straßen, sondern ein reines Wohnviertel. In der Mehrzahl der Straßen lagern sich Vorgärten mit beträchtlicher Tiefe vor die Gebäude, und dem Innern der Baublocks zustrebende, beinahe parkartig zu nennende Gartenanlagen bieten Gelegenheit genug, beschaulicher Ruhe zu pflegen. Es ist die Gegend, wo einst, da Zirkel und Reißschiene noch nicht ihre Wirk-

samkeit entfalteten, Parks von mächtiger Ausdehnung vor den Toren Darmstadts lagen. Mit der Ausdehnung des ehemaligen Pfarrdorfes Bessungen wurde es freilich anders; für viele den besseren Ständen angehörige Zuwandernde suchte man Baugelände, naturgemäß in der Nähe der Residenz, die all die feineren Lebensgenüsse zu bieten im Stande war, während von den Alt-Bessungern, einem reinen Bauernvölkchen, in dieser Beziehung nichts erwartet werden konnte. So mußten eine Reihe schöner großer Gärten parzelliert werden; aber man war vernünftig genug, nach Möglichkeit den landschaftlichen Charakter dieser Gegend zu wahren. Im allgemeinen muß dieses Streben als gelungen bezeichnet werden; in den meisten Straßen wandelt man jetzt im Schatten schöner Akazienalleen und selbst wo das niedrige Reihenhaus in einer Straße den Vorrang hat, finden wir zum mindesten einen breiten Vorgarten oder einen tiefen Grabgarten hinter dem Hause.

Neu-Darmstadt-Bessungen ist ein Gebiet, das etwa durch folgende Grenzen eingeschlossen ist: Sandstraße, Wilhelminenstraße, Hermannstraße und die Main-Neckarbahn. Zur besseren Erfassung der Preise in gleichartigen Gebieten dieses immerhin ausgedehnten Stadtteils machte ich 3 Unterabteilungen. Unter die erste begriff ich die beiden Hauptstraßen, Heidelbergerstraße und Wilhelminenstraße; ich nenne sie kurz die Hauptstraßen; die 2. ist der Kern des Viertels, bezeichnet unter dem Titel Nebenstraßen; die 3. Abteilung wurde deshalb gebildet, weil sie streng genommen nicht zu unserm Bezirk gehört, aber auch nicht als eigner Bezirk behandelt werden darf; es ist das der kleine Streifen westlich der Heidelbergerstraße bis zur Eisenbahn, als Außenstraßen bezeichnet. Unter diesen Gesichtspunkten habe ich die folgende Tabelle, für die ich 130 Verkäufe verwenden konnte, aufgestellt:

	Zeitraum	Preis pro qm	Durchschnittspreis für den ganzen Bezirk	Verhältniszahlen
Hauptstraßen	1870—75	27.70		
Nebenstraßen		4.—		
Außenstraßen		5.50	7.60	100
Hauptstraßen	1875—80	36.10		
Nebenstraßen		15.20		
Außenstraßen		—.—	19.70	260
Hauptstraßen	1880—85	30.50		
Nebenstraßen		17.—		
Außenstraßen		6.80	17.40	230
Hauptstraßen	1885—90	24.—		
Nebenstraßen		16.20		
Außenstraßen		11.10	16.40	215

	Zeitraum	Preis pro qm	Durchschnittspreis für den ganzen Bezirk	Verhältniszahlen
Hauptstraßen	1890—95	33.80		
Nebenstraßen		24.—		
Außenstraßen		17.10	26.—	342
Hauptstraßen	1895—00	53.50		
Nebenstraßen		39.80		
Außenstraßen		31.—	43.—	557
Hauptstraßen	1900—05	68.40		
Nebenstraßen		35.90		
Außenstraßen		31.—	43.—	557
Hauptstraßen	1905—10	47.—		
Nebenstraßen		40.80		
Außenstraßen		30.70	42.—	552

Was lehrt uns diese Tabelle, zunächst im einzelnen besehen, für jede der 3 Gruppen?

Die beiden Hauptstraßen waren schon zu Beginn der 70er Jahre bis zu einem ziemlichen Grad der Bebauung vorgeschritten und zeigten dementsprechende Preise; immerhin sind sie mäßige gewesen; sie hielten sich lange Zeit etwa auf dieser Höhe und scheinen sich in der Periode der Depression 1885—1890, sogar etwas gesenkt zu haben. In den 4 letzten Perioden dagegen setzt eine erhebliche, nicht zu verkennende Steigerung ein. An dem Durchschnittswert der Jahre 1905—1910, der anscheinend zu niedrig angegeben ist, dürfen wir uns nicht weiter stoßen. Die Heidelbergerstraße besitzt in dem Bezirk Neu-Bessungen Darmstadt eine ziemliche Länge; es ist immerhin möglich, daß die nur 4 Verkäufe, die ich verwerten konnte, sich auf entferntere Lagen beziehen.

Zwischen den Hauptstraßen lagen noch zu Anfang der 70er Jahre eingekeilt die großen Gärten, die zum großen Teil einer Bebauung noch entgegensahen. Ihr Wert ging sofort um das 3fache in die Höhe, als eine große Baufirma das Gelände erwarb, um neue Bauquartiere zu schaffen, wo sich dann eine ganze Reihe von Rentnern, die von einer Gemeinde immer sehr gesucht sind, niederließen. Wie in den Hauptstraßen, stagnierten dann die Preise bis zur Periode 1890—95, um dann mit einem plötzlichen Ruck hinaufzuschießen; die letzten 15 Jahre brachten dann weder eine Erhöhung noch eine Erniedrigung.

Eine ganz ähnliche Entwicklung zeigt auch die Abteilung der Außenstraßen; ein anfänglich langsameres Ansteigen in den ersten 20 Jahren, bis dann in den letzten 4 Perioden ein großer Sprung nach oben erfolgt, wobei eine Änderung in der einen oder anderen Richtung nicht zu beobachten ist.

Für das ganze Gebiet ist zusammenfassend zu sagen: Mit der stärker einsetzenden Bebauung schnellen die Bodenpreise erheblich in die Höhe, um sich in dieser Höhe bis zu den 90er Jahren zu erhalten, wo eine abermalige sehr starke Preissteigerung einsetzt; in den letzten 15 Jahren ist eine Stagnation des Durchschnittswertes zu konstatieren.

Noch ein Wort über unsere Theorie von Berg und Tal. Auch hier darf man von einem eigentlichen Rückschlag in der Periode 1885 bis 1890 nicht sprechen; es stand mir für die Hauptstraßen, die einen starken Einfluß ausüben auf den Durchschnittswert, ein einziger Verkauf zur Verfügung. Erhöht haben sich die Preise in dem fraglichen Zeitraum aber auch nicht; auch auf den nachfolgenden sehr steil ansteigenden Berg zeigt sich kein tiefer Einschnitt, der auf eine allzustarke Preissteigerung in den vorhergegangenen Jahren schließen lassen könnte. Die Jahre der wirtschaftlichen Depression, die auch jetzt noch nicht ganz überwunden ist, haben offenbar nur die Wirkung gehabt, eine weitere Preistreiberei erfolgreich zu verhindern.

Als wertsteigernde Momente lassen sich drei anführen:

1. Das Einrücken in die Bauzone. Dieser Punkt bedarf keiner ausführlichen Begründung. Die Anlage von Straßengebiet gibt ja erst die Möglichkeit, aus einem Grundstück, das bisher nur landwirtschaftliche Bodenerzeugnisse abzuwerfen im Stande war, eine höhere Rente durch den Bau von Häusern und deren Vermietung herauszuziehen.

2. Die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse. Es ist hier zunächst zu nennen die Eröffnung der Dampfstraßenbahn vom Jahr 1886, die bei all ihren Mängeln doch ein sehr schätzenswertes Kommunikationsmittel für die weiter draußen Wohnenden mit dem Stadtinnern bedeutete. Der Stundenbetrieb allerdings konnte auf die Dauer nicht genügen. Dem gesteigerten Bedürfnis entsprach man denn auch teilweise durch die Führung der elektrischen Straßenbahn im Jahre 1898 nach der Hermannsstraße, dem südlichsten Punkt des uns hier interessierenden Bezirks; späterhin wurde dann noch, im Jahre 1902, eine weitere Verbindung geschaffen durch die Saalbaulinie, die ihren Endpunkt an der Ecke der Heinrich- mit der Heidelbergerstraße hat.

3. Der Hauptanteil an der Wertsteigerung ist aber entschieden der im Jahre 1888 erfolgten Vereinigung Darmstadts mit Bessungen zuzuschreiben. Die unerquicklichen Zustände, die sich in dem neuen Viertel unter dem bäuerlichen Regiment Bessungens entwickelt hatten, ließen sich auf die Dauer nicht mehr halten. Überall hörte man nur Klagen über die Lässigkeit, die sich der Gemeinderat von Bessungen zu Schulden kommen ließ bezüglich seiner Ausführung auf den verschiedensten Gebieten der kommunalen Verwaltung. Darmstadt und Bessungen waren räumlich schon längst miteinander verwachsen; und doch traf man auf

der einen Seite der Heinrichstraße, die die Grenze zwischen beiden Gemeinden bildete, allenthalben die neuesten Errungenschaften der Kultur, Gas, Wasser und Kanalisation; auf der andern Seite aber mußten die Bewohner, die doch zu den besseren Klassen gehörten, diese Wohltaten entbehren infolge der Hartköpfigkeit ihres Gemeindevorstandes. Es kostete keine geringe Mühe, bis Bessungen sich endlich dazu verstand, den Bewohnern der Darmstadt zunächst liegenden Straßen zu gestatten, sich auf ihre Kosten wenigstens an das Wasserrohrnetz Darmstadts anschließen zu lassen. Gas und Kanalisation erhielten sie erst, als auf höheren Druck hin der politische Anschluß Bessungens an Darmstadt zu Stande kam. Im Verlauf weniger Jahre war Bessungen in dieser Beziehung mit Darmstadt gleich gestellt; auch die Bodenpreise konnten jetzt erfolgreich mit in die Konkurrenz eintreten.

Bezirk VI. Darmstadt-Süd.

Der Stadtteil, der uns in diesem Abschnitt in Anspruch nehmen soll, stellt das Viertel dar, das sich vom Geschäftszentrum aus zwischen Nieder-Ramstädterstraße und Wilhelminenstraße bis zur südlichen Grenze Darmstadts nach Bessungen zu, der Heinrichstraße erstreckt; als Umfassungs-Straßen lassen sich daher einfach feststellen: Hügelstraße, Kapellstraße, Nieder-Ramstädterstraße, Heinrichstraße und Wilhelminenstraße. Zur statistischen Ermittelung des mittleren Bodenwertes wurden 97 Verkäufe verwandt.

Darmstadt-Süd bietet ein typisches Bild des 2—3 stöckigen Reihenhauses. Es steht in wesentlichem Gegensatz zu Neu-Darmstadt-Bessungen; nur selten erblicken wir in der Straßenfront einige Bäume, Vorgärten nie, höchstens gewahren wir hinter dem Hause einen Garten von allerdings meist beträchtlicher Tiefe. Im allgemeinen aber beschleicht uns doch ein unbehagliches Gefühl, wenn wir nach wenigen hundert Schritten aus dem parkartigen Neu-Bessungen uns in dieses Häusermeer versetzt sehen, in dem so wenig das Prinzip der weiträumigen Bebauung verwirklicht erscheint. Ehe Darmstadt mit Bessungen politisch vereinigt war, war nach Süden zu diese Gegend diejenige, die für die Ausdehnung der Stadt besonders bevorzugt wurde; jenseits der Heinrichstraße begann ja die Bessunger Gemarkung. Was blieb da anders übrig als mit dem in knapper Menge zur Verfügung stehenden Boden sparsam zu verfahren und Haus an Haus zu kleben? Auch der Durchbruch der Hoffmannstraße im Jahre 1887 konnte nur wie ein Tropfen auf einen heißen Stein wirken. Aus dieser Bodenknappheit erklärt es sich, daß die Bodenpreise dieses Viertels viele Jahre hindurch in ihrer Höhe die der Neustadt erreichten.

Der Versuch, ein etwaiges Übergewicht der drei Hauptverkehrsadern, der Heinrich-, Karls- und Niederramstädterstraße festzustellen, mußte als aussichtslos aufgegeben werden. Für das ganze Viertel gestaltete sich die Preissteigerung also wie folgt:

Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	20.30	100
1875—80	13.05	64
1880—85	19.80	97
1885—90	22.20	109
1890—95	27.40	135
1895—00	35.—	172
1900—05	41.50	204
1905—10	37.90	186

Auch hier tritt uns demnach die gewohnte Erscheinung entgegen: eine Steigerung des Bodenwertes um eine beträchtliche Anzahl von Prozenten, um etwa das Doppelte. Wie in Neu-Darmstadt-Bessungen, so machen wir auch hier die fernere Beobachtung, daß in den ersten 4 Perioden die Preise stagniert haben; von dem unwahrscheinlichen Durchschnitt der Periode 1875—80 wollen wir aus dem schon mehrfach erörterten Grunde absehen; durch eine etwa stattgehabte Zeit der Depression läßt sich die Wertminderung jedenfalls nicht erklären. Die nächsten 15 Jahre bringen dann wieder eine wesentliche Erhöhung, und ein Zeitraum der Verflachung bildet den Abschluß.

Unter den wertsteigernden Gründen muß das der baulichen Tätigkeit von 1890 ab ausscheiden; wir haben gesehen, daß von dem Durchbruch der Hoffmannstraße abgesehen, im Großen und Ganzen die Bautätigkeit schon Mitte der 80er Jahre abgeschlossen war. Dagegen spielen eine erhebliche Rolle die Entwicklung der Verkehrsverhältnisse und die Eingemeindung Bessungens. Diese letztere bewirkte, daß die anfänglichen in einer Höhe von etwa 20 M. sozusagen festgenagelten Preise einer Steigerung entgegengeführt wurden. Die Oktroischranken gegen Bessungen fielen; die dortigen Bauern, die vor 1888 schon aus lauter Trotz nicht über die Darmstädter Grenze gingen, konnten ihre Einkäufe jetzt in Darmstadt besorgen, ohne befürchten zu müssen, einen um das Oktroi erhöhten Preis bezahlen zu dürfen. Die unerquicklichen Zustände an der Gemarkungsgrenze, der Heinrichstraße, die infolge der Schikanen, die man sich gegenseitig bereitete, auch noch fortbestanden, nachdem Darmstadt die Unterhaltung der ganzen Straße übernommen hatte, da der Bessunger Gemeinderat für seinen Teil nichts tat, hatten jetzt glücklich ein Ende erreicht.

Darmstadt-Süd war auch einer der äußeren Stadtteile, die zuerst den Vorzug genießen durften, eine elektrische Bahnverbindung zu erhalten; das geschah im Jahre 1897 durch die Führung der beiden

Linien durch die Nieder-Ramstädterstraße nach der Heinrichstraße und durch die Karlsstraße nach dem Herdweg. Die einzige Verbindungsstraße nach dem Osten, die Nieder-Ramstädterstraße bezüglich ihre Fortsetzung, die Roßdörferstraße, wurde durch eine weitere ergänzt; die Kiesstraße wurde im Jahre 1884 nach der Nieder-Ramstädterstraße durchgebrochen, wofür die Stadt 33000 M. beisteuerte, während der Rest von 22000 M. auf die anliegenden Grundbesitzer ausgeschlagen wurde.

Bezirk VII. Bessungen-Nord.

Nach Süden zu bildet dieser Bezirk die direkte Fortsetzung des soeben besprochenen; aber nur in den bis zu Anfang der 70er Jahre ausgebauten Straßen bietet er Gleichartiges, was die bauliche Eigenart anlangt. Es erwies sich daher als zweckmäßig, angesichts der Tatsache, daß hier zwei Perioden der baulichen Entwicklung vorliegen, auch dementsprechend eine Zwieteilung vorzunehmen.

Unter der ersten nördlichen Abteilung begreifen wir die Heinrichstraße, N.-Ramstädterstraße, Karlsstraße, Herdweg, Wilhelminenstraße (nicht mit eingeschlossen) und die von ihnen umfaßten Straßen. Eine getrennte Behandlung würde streng genommen die Mathildenstraße erfordern; ich habe aber darauf verzichtet, um das Bild nicht zu verwischen.

Die südliche Unterabteilung war deßhalb getrennt zu untersuchen, weil bis tief in die 90er Jahre nur Spekulationsterrain dort anzutreffen ist; dem ersten richtigen Bauplatzverkauf begegnete ich erst in der Periode 1895—00. Es ist ein nur relatives kleines Gebiet, was hier zu betrachten ist, aber es stellt sich uns dar als der unverfälschte Typ der Terrainspekulation und ist deßhalb von ganz besonderem Interesse. Die Wittmannstraße und die Schießbaustraße zwischen Martinstraße und Orangerieallee bilden die Grenzen.

Wir wollen also zunächst getrennt vorgehen und dann sehen, ob, wenigstens für die letzten Perioden, für den ganzen Bezirk Bessungen-Nord Durchschnittswerte festgesetzt werden dürfen.

Für die nördliche Abteilung ließ sich aus 112 Verkäufen folgende Tabelle konstruieren:

	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	8.—	100
1875—80	7.80	100
1880—85	9.30	116
1885—90	13.60	170
1890—95	16.80	210
1895—00	28.40	355
1900—1905	34.40	430
1905—10	36.50	455

Wir erhalten für diesen älteren Stadtteil unseres 7. Bezirks bezüglich der Art der Preissteigerung ein ähnliches Bild wie in Darmstadt-Süd. In den ersten 3 Perioden ist von einer Erhöhung des Durchschnittswertes kaum etwas zu spüren. Erst in den folgenden Jahren ziehen die Preise an und zwar gleich um einige Hundert Prozent; alsdann folgt wieder eine Periode der Stagnation. Also wieder das gewohnte Bild: Nach einer unwesentlichen Steigerung ein Zeitraum der Stagnation, alsdann wieder ein diesmal sehr kräftiger Ruck nach oben von Ende der 90er Jahre bis zur vorletzten Periode, deren Preise in der Folgezeit sich im Wesentlichen halten.

Nach meinen seitherigen Ausführungen leuchtet sofort ein, daß eine wesentliche Rolle unter den preiserhöhenden Ursachen die Eingemeindung Bessungers gespielt haben muß. Wir haben gesehen, daß man schon vor Verwirklichung dieses Ereignisses, das in der Geschichte von Bessungens baulicher Entwicklung ein Marksstein war, in Darmstadt auf der Suche nach Bauterrain sich befand, um der immer mehr anwachsenden Stadt Gelegenheit zur Ansiedlung der Zuziehenden zu geben. Gleich nach 1888 wurde darum der Ausbau der Straßen in der Nähe der Gemarkungsgrenze eifrig gefördert; damit ist die Preiserhöhung der Periode 1890—1895 hinreichend erklärt. Die überaus heftige Preisbewegung von 1895—00 von 17 auf 28 und bis 1905 auf 34 M. ist dagegen zum großen Teil auf Rechnung der Mathildenstraße zu setzen, wo in 2 kurzen Bauperioden die neuen Häuser wie die Pilze aus dem Boden schossen.

Der Linienführung der elektrischen Straßenbahn im Jahre 1898 durch die Karlsstraße messe ich weniger Einfluß zu. Von öffentlichen Gebäuden, die errichtet wurden, ist nur die Viktoriaschule zu erwähnen, deren Einweihung 1898 erfolgte.

Bessungen-Nord bildet wohl die direkte Fortsetzung des jenseits der Heinrichsstraße gelegenen Teils von Darmstadt; in den angrenzenden Straßen ist es auch das getreue Spiegelbild desselben. Als aber Mitte der 90er Jahre eine erweiterte Bautätigkeit einsetzte, wurde das einen Darmstädter gar nicht anmutende Straßenbild wesentlich modifiziert. Wohl war man zunächst nur auf einen kleinen Teil neuen Bauterrains beschränkt; aber man sorgte jetzt dafür, daß nach Süden zu die Straßenreihen ein anderes, schöneres Gepräge erhielten, indem einfach Vorgärten zur Bedingung gemacht wurden. Der obere Herdweg stellt mit seinen prächtigen gärtnerischen Anlagen die richtige Verbindung her mit dem „Tintenviertel", einer modernen Siedlung, über die im Abschnitt X noch zu sprechen sein wird.

Von denselben Grundsätzen, die hier zur Verwendung kamen, ließ man sich auch leiten, als abermals neues Gelände zur Bebauung gesucht

wurde. Man fand es zum Teil in einem kleinen Stück Acker- und Wiesenlandes, in der Nähe des Bessunger Hof Orangeriegartens, südlich des Herdwegs liegend. Es war nicht das beste Baugelände; das Grundwasser macht heute noch erhebliche Schwierigkeiten. Zwei deutlich sich unterscheidende Perioden in der Preisgestaltung des Grund und Bodens zeigt die nachstehende Tabelle:

Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	1.80	100
1875—80	1.70	100
1880—85	2.40	133
1885—90	4.—	222
1890—95	8.85	491
1895—00	22.55	1250
1900—05	23.—	1280
1905—10	28.40	1580

Vor der politischen Verbindung Bessungens mit Darmstadt war in dieser Gegend demnach die Nachfrage nach Baugelände recht gering. Die Darmstädter hatten keine Lust, in diesem, nach damaligen Begriffen sehr weit entfernten Revier sich fern von ihrer Arbeitsstätte anzusiedeln und dafür noch der Landgemeinde Bessungen Kommunalsteuern zu zahlen, die bezüglich ihrer Höhe verglichen mit den Darmstädter Abgaben einen ganz netten Vorsprung hatten. Zuzug von auswärts hatte Bessungen also nicht zu erwarten. Für seine eigenen Bedürfnisse aber hatte es Bauplatzgelände genug; das Angebot war da, aber keine Nachfrage; was hätte also eine erhebliche Preissteigerung bewirken sollen? In der Tat scheint man mit dem Fortbestehen der bäuerlichen Verhältnisse noch für längere Zeit gerechnet zu haben; das beweist die nahezu gleichmäßige Stagnation der Preise während eines Zeitraums von mindestens 15 Jahren. Die Verhandlungen über den politischen Zusammenschluß begannen; nach mehreren mißglückten Versuchen schienen sie einem glücklichen Ende entgegengehen zu wollen. Einige kluge Bauern hielten ihren Besitz in der Hoffnung auf eine zukünftige Wertsteigerung zäh fest und einige noch schlauere Geländespekulanten brachten einen großen Teil der Fläche bei Zeiten an sich. Ihr Beginnen wurde unterstützt durch die Langsamkeit, mit der die Vereinigungsverhandlungen vorwärts schritten. Mehr als einmal waren sie infolge der Hartköpfigkeit des Bessunger Gemeinderates am Scheitern; mancher Grundbesitzer mag dann nicht mehr recht an das Zustandekommen der Vereinigung geglaubt haben und froh gewesen sein, wenn er seinen ererbten Besitz zwar noch zu einem mäßigen Preis, aber immerhin doch mit einigen hundert Prozent Gewinn, an einen Terrainspekulanten losschlagen konnte, der damit nach seiner Ansicht ein nicht geringes Risiko einging. Wie mancher hat sich dann wohl im Stillen geärgert ob seiner

Torheit, daß er einem anderen viele Tausende hatte zukommen lassen.

Im allgemeinen haben die sog. Urbesitzer den größten Nutzen von einer Wertsteigerung, weil sie infolge des geringen Kaufpreises, den sie gezahlt hatten und der oft nur dem des Ackerwertes gleich kam, in der Lage sind, viel länger warten zu können, als solche, die für den qm schon relativ viel bewilligt haben und gezwungen sind, ihr Gelände möglichst bald wieder mit entsprechendem Gewinn abzustoßen, wenn sie nicht Gefahr laufen wollen, infolge auflaufender Zinsen eines Teils ihres Gewinnes wieder verlustig zu gehn. Hier indessen haben auch die Terrainspekulanten, die relativ früh gekauft haben, einen großen Gewinn davongetragen. Die Möglichkeit der Bebauung hob den Grundwert derartig, daß es ihnen gelang, die in der Regel von ihnen selbst errichteten Gebäude mit einem netten Mehrerlös unterzubringen; die gewaltige Steigerung von 8.85 M. auf 22.55 kam zum großen Teil ihnen zu Gute. Die für die beiden letzten Perioden festgestellten Durchschnittswerte lassen wohl den Schluß zu, daß an späteren Häuserverkäufen nicht mehr viel verdient wurde.

Zusammenfassend stelle ich als Resultat der Untersuchung über die 2. Unterabteilung dieses Abschnitts fest, daß wir bis zur Eingemeindung Bessungens im Jahre 1888 eine nur ganz mäßige Wertsteigerung zu beobachten haben, daß alsdann infolge der Eingemeindung, der großen Vorteile, die sie mit der Einführung von Gas, Wasser, elektr. Licht und Kanalisation brachte, eine ganz erhebliche Bodenpreiserhöhung einsetzte, die in den letzten 10 Jahren abermals einen, wenn auch nicht mehr so rapiden Aufschwung aufzuweisen hat.

Nun noch ein Wort über die eingangs dieses Abschnitts aufgeworfene Frage, ob wir für die letzte Periode für unsern ganzen Bezirk einen gemeinsamen Durchschnittswert annehmen dürfen. Ich glaube sie jetzt noch verneinen zu müssen. Beide Unterabteilungen haben ja vieles, was besonders das bauliche Aussehen betrifft, gemeinsam; für beide treffen auch diewertsteigenden Momente der einen wie für die andere Unterabteilung zu. Die verschiedene zeitliche Entwicklung zwang indessen zu der Zwieteilung. Die Bodenpreise wiesen in beiden Unterabteilungen gar zu große Verschiedenheiten auf, so daß es mir selbst für die beiden letzten Perioden gewagt erschien, alles in einen Topf zu werfen. Nicht zu verkennen ist jedoch, daß sich eine starke Annäherung der beiderseitigen Bodenpreise bemerkbar macht; ich glaube daher in der Annahme nicht fehl zu gehen, daß dieser Prozeß in Zukunft andauern wird, daß die Ausgleichung der Kaufpreise schließlich soweit erfolgt, daß eine Zwieteilung nicht mehr erforderlich ist. Mit der weiteren Ausdehnung

des Stadtgebietes wird ein allzu großer Unterschied der Lage nicht mehr gemacht werden.

Bezirk VIII. Alt Bessungen.

Die französischen Lapins, die nach dem 70er Krieg auch in unsrer Gegend angesiedelt wurden und sich besonders auf Bessunger Gemarkung massenhaft vermehrten, sind daran schuld, daß die Darmstädter seit dieser Zeit den Bauern den Spitznamen „Bessunger Lappings" beigelegt haben. Dies Epitheton ornans blieb ihnen auch, als Bessungen in das Weichbild Darmstadts einrückte. Das Dorf, das einst weit vor den Toren der Stadt inmitten seiner Wiesen und Äcker still dalag, wurde jetzt umgeben von einem Kranz neuer Häuser, und der Fremde, der zu Fuß dem Bessunger Hoforangeriegarten zustrebt und der in der Ferne winkenden Ludwigshöhe zuwandert, merkt in der Regel nichts von diesem alten Stadtteil.

Beides, das eigentliche Alt-Bessungen und die in südlicher und westlicher Richtung auf den ehemaligen bäuerlichen Fluren entstandenen Straßen, bilden den südlichsten Teil der Stadt, der sich wie ein großer, breiter Zipfel nach Süden hin vorschiebt. Nach Osten zu hat der Bessunger Hoforangeriegarten der baulichen Entwicklung einen Riegel vorgeschoben; im Westen bildet eine nicht gut übersteigbare Grenze der Schienenstrang der Main-Neckar-Eisenbahn.

Der verschiedenen geschichtlichen Entwicklung halber empfahl es sich von vornherein, Alt-Bessungen und die neu entstandenen Teile einer getrennten Behandlung zu unterwerfen. In diesem, dem 8. Abschnitt soll uns daher zunächst das eigentliche Bauerndorf Bessungen beschäftigen.

Heute erinnert man sich mit Vergnügen daran, daß es einst wesentlich mehr Einwohner hatte als die mauerumgebene Residenz der Landgrafen, die den stolzen Namen einer Stadt führen durfte; ja, hätte Darmstadt die Mauern und Gräber nicht gehabt, so hätte man es sogar wagen dürfen, ein bischen Krieg anzufangen. Stolz waren die Bessunger im Gefühl ihrer Unabhängigkeit von der benachbarten „Stadt", die dereinst noch nicht einmal ein eigenes Gotteshaus hatte und die Bessunger Pfarrkirche für ihre religiösen Bedürfnisse in Anspruch nehmen mußte. Darmstadt überholte aber dank der tatkräftigen Unterstützung seiner Landgrafen und späteren Großherzöge die Konkurrenzgemeinde an Zahl der Einwohner; aber der Eigendünkel der Bessunger Bauern war damit noch lange nicht besiegt. Krampfhaft klammerte sich der Bessunger Gemeinderat, der fast nur aus Bauern bestand, an die Idee, daß das Fortbestehen der bäuerlichen Verhältnisse für ihre Gemeinde das Beste sei. Energisch verschloß man sich den Forderungen der un-

aufhaltsam fortschreitenden Kultur, dem Ruf nach besserer kommunaler Fürsorge. Der Ort litt in Zeiten der Dürre unter großem Wassermangel; die Quellen, die aus dem Oberwald in einigen dünnen Wasserrohrsträngen Bessungen zum Teil mit Wasser versorgten, versiegten nicht selten. Die Gemeinde wuchs; Wasser war durch Brunnenanlage nicht in genügender Menge aufzutreiben. Das Anerbieten der Stadt Darmstadt, Bessungen auf dessen Kosten an sein Wasserwerk anschließen zu wollen, wurde rundweg abgelehnt, weil man den von der Stadt billigerweise für Bessunger Bürger verlangten Aufschlag auf das Wassergeld zu hoch hielt. Lieber wollte man bei einem eigenen Wasserwerk einiges Geld zuschießen, als den Städtern etwas zukommen lassen. So ging man auf die Suche nach Wasser. Und erst als man einsehen mußte, daß ein eigenes Wasserwerk ein für die kleine Gemeinde mit ihren schon reichlich hohen Steuern ein fast unerschwingliches Opfer bedeutete, gestattete man zunächst den Darmstadt am nächsten liegenden Straßen, auf Kosten ihrer Bewohner den Wasseranschluß vollziehen zu lassen. Endlich war dem Bessunger Gemeinderat etwas abgerungen wurden; und nachdem er einmal A gesagt hatte, war er auch eher geneigt, B. zu sagen, allerdings erst, nachdem eine höhere Stelle gesprochen hatte. Mit der politischen Vereinigung der beiden Orte wurden dann allen Bewohnern die Annehmlichkeiten der Wasserleitung, der Gaszuführung und der Kanalisation zu teil.

Wer die Pläne der beiden ältesten Teile der ehemals getrennten Gemeinden oberflächlich vergleicht, dem fällt ohne weiteres auf, daß Alt-Bessungen etwas tiefere Baublöcke aufweist als Alt-Darmstadt. Seine Erklärung findet dieser Umstand einfach darin, daß man in dem ummauerten Darmstadt sich nicht nach Belieben ausdehnen konnte. Dieser beträchtliche Vorsprung Bessungens Darmstadt gegenüber wurde aber zum guten Teil wieder ausgeglichen durch die nachlässige Art und Weise, mit der die Bessunger Gemeindeverwaltung für Anlage von Trottoirs und Pflasterung gesorgt hat. Wir lesen, besonders als die Vereinigungsfrage auf der Tagesordnung stand, im Darmstädter Tagblatt eine Reihe von Eingesandts, die ein recht trübes Bild von dem Zustand der Straßen geben: von Wagen, die in der Eichbergstraße im Kot stecken bleiben, von Kohlenfuhrwerken, die in der Annastraße auf der Mitte der Fahrbahn abgeladen werden müssen, weil die beiden wie in einem gewöhnlichen Feldweg ausgefahrenen Räderfurchen eine Einfahrt in die Höfe nicht gestatten, von kleinen Seen auf der Heidelbergerstraße und so weiter.

Die Beweise für den wirklich bedauernswerten Zustand der Verkehrsverhältnisse und sonstigen Gemeindeangelegenheiten ließen sich noch zu Dutzenden vermehren; ich will mich hier mit dem Gesagten begnügen.

Dem soeben entworfenen trüben Bild über das äußere Aussehen Alt-Bessungens entsprechen auch die Bodenpreise bis zur Eingemeindung im Jahre 1888:

	Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen Heidelbergerstraße	Desgleichen Innenstraßen
Heidelbergerstr.	1870—75	4.40	100	100
Innenstraßen		4.—		
Heidelbergerstr.	1875—80	4.65	100	100
Innenstraßen		4.—		
Heidelbergerstr.	1880—85	6.—	135	150
Innenstraßen		6.—		
Heidelberderstr.	1885—90	5.30	120	130
Innenstraßen		5.20		
Heidelbergerstr.	1890—95	17.50	400	315
Innenstraßen		12.66		
Heidelbergerstr.	1895—00	31.90	725	450
Innenstraßen		18.—		
Heidelbergerstr.	1900—05	38.80	860	765
Innenstraßen		30.70		
Heidelbergerstr.	1905—10	64.90	1475	945
Innenstraßen		37.85		

Die Grenzen des hier zu behandelnden Bezirks sind rasch angegeben: Nach Norden hin durch den Prinz Emilsgarten, im Westen durch die Heidelbergerstraße, nach Süden durch die Weinbergstraße und im Osten durch den Hofgrangeriegarten.

Der Heidelbergerstraße habe ich eine gesonderte Behandlung gewidmet, weil infolge der Möglichkeit, modernere Häuser in ihr zu errichten, die Bauplätze dort gesucht waren und teuerer bezahlt wurden. Die Eingemeindung hat hier eine kolossale Preissteigerung zur Folge gehabt. Eine Baufirma, die kurz nach ihrem Zustandekommen ein größeres Terrain erwarb, mußte für dieselben Bauplätze den 3fachen Wert, als er in der vorhergehenden Periode gezahlt wurde, dem glücklichen Besitzer bewilligen. Auch in der Folgezeit begegnen wir einer weiteren sehr beträchtlichen Werterhöhung, die abermals ein vielfaches erreicht. Den berechneten Durchschnittswert der letzten Periode möchte ich aber in seiner Höhe nicht als den der Wirklichkeit entsprechenden annehmen; einige Verkäufe, bei denen die Käufer anscheinend ihre Rechnung nicht gefunden haben, drücken ihn offenbar zu sehr in die Höhe. Wir werden wohl einen die vorletzte Periode um ein Geringes übersteigenden Wert anzunehmen haben.

Das eigentliche Alt-Bessungen, die „Innenstraßen", zeigt eine ähnliche Preissteigerung. Bis zur Eingemeindung eine völlige Stagnation; die Preise bewegen sich in einer Höhe, wie sie ein Bauerndorf, dessen Gemeinderat nichts auf seine äußere Gestaltung giebt, auch nicht höher haben darf. Mit der sicheren Aussicht auf Abstellung der bestehenden Mißstände ziehen auch die Preise sofort kräftig an; sie steigen auch in der Folgezeit weiter, ohne daß sich einmal ein Stillstand oder sogar ein Rückgang bemerkbar gemacht hätte.

Den Hauptgrund für die Erhöhung der Grundrente, die hier als ganz beträchtlich zu bezeichnen ist, haben wir schon genügend erörtert: die Eingemeindung von 1888; ihr fällt ohne Zweifel der Löwenanteil zu. Was die Stadt Darmstadt allein für Straßenherstellungen im alten Bessungen durchgeführt hat, das geht schon in die Hunderttausende; man kann sich wohl heute keinen rechten Begriff mehr davon machen, wie es einst hier ausgesehen haben mag. Es bleibt mir als Ergänzung dessen, was getan wurde, um dem Stadtteil aufzuhelfen, nur noch beizufügen, daß eine geringere Rolle auch die Verkehrsverbindungen gespielt haben, die durch die Vorortsbahn Darmstadt-Eberstadt im Jahre 1886 und die Verlängerung der elektrischen Bahn von der Hermannstraße nach dem Ende der Ludwigshöhstraße, an den südlichsten Punkt der Stadt im Jahre 1903 mit dem Stadtzentrum hergestellt wurden. Eine ins Gewicht fallende bauliche Tätigkeit war, von der Heidelbergerstraße abgesehen, nicht zu beobachten.

Bezirk IX. Neu-Bessungen.

Im vorigen Abschnitt ist in den einleitenden Ausführungen schon manches bemerkt worden, was auch für Neu-Bessungen zutrifft; ich glaube deshalb am besten zu tun, wenn ich sofort die Tabelle bringe, die ich aus 123 Verkäufen zusammengestellt habe.

(Tabelle siehe nächste Seite).

Ich habe also den Kranz, der das alte Bessungen in westlicher, südlicher und östlicher Richtung umspannt, in 3 Unterbezirke zerlegt, die ich einfach mit Nr. 1, 2, 3 bezeichne. Der erste umfaßt das Gebiet westlich der Heidelbergstraße, bis zur Eisenbahn zwischen Aha- und verlängerter Weinbergstraße, der zweite dasjenige zwischen Weinbergstraße (nicht einbegriffen) und Landkronstraße einerseits und Ludwigshöhstraße und Heidelbergerstraße andererseits; der dritte endlich wird begrenzt von Ludwigshöhstraße, Landskronstraße, Götheſtraße und Herrngartenstraße, zu dem ich auch noch die längs der Mauer des Hof-Orangeriegartens entstandene Klappacherstraße nahm.

	Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen 1	2	3
1. Westen	1870—75	4.35	100		
2. Süden, westlich d. Landskronstr.		—.65		100	
3. Süden, östlich d. Landskronstr.		1.10			100
1.	1875—80	—.—	—.—		
2.		—.80		123	
3.		2.40			220
1.	1880—85	—.—	—.—		
2.		1.75		270	
3.		2.40			220
1.	1885—90	4.95	115		
2.		2.30		350	
3.		2.40			220
1.	1890—95	—.—	—.—		
2.		5.40		830	
3.		3.90			355
1.	1895—00	20.—	460		
2.		9.25		1425	
3.		11.15			1000
1.	1900—05	29.10	655		
2.		25.30		3890	
3.		18.55			1685
1.	1905—10	26.75	600		
2.		23.85		3670	
3.		21.—			1900

Gehen wir nach dieser Einteilung zunächst bezirksweise vor.

Im 1. Unterbezirk beobachten wir wieder die typische Erscheinung des eigentlichen Bessunger Stadtteils, daß in den ersten 20 Jahren von einer Werterhöhung sozusagen garnichts zu merken ist. Immobilienverkäufe standen mir nur in der dürftigsten Anzahl zur Verfügung: es folgt daraus, daß man diesem Viertel keine Aussicht auf eine baldige bauliche Entwicklung gab. Alles war noch Ackerland; die Bauern sahen sich nicht dazu veranlaßt, ihren Grundbesitz, der so bequem zu erreichen und zu bestellen war, herzugeben; sie konnten warten. Zwei Verkäufe in einem Zeitraum von 20 Jahren, einer in der ersten und der andere in der 4. Periode, sind der beste Beweis für dieses Festhalten des ererbten Geländes. Auch die Nachfrage scheint recht gering gewesen zu sein. Welcher Umschwung erfolgt aber dann in der Zeit nach der Eingemeindung Bessungens! Die glücklichen Besitzer wußten ihren Vorteil weidlich auszunutzen. Zähe hielten sie zunächst ihr Eigentum fest; in

der Periode 1890—95 erfolgt hier kein einziger Eigentumswechsel. Ihre monopolartige Stellung wurde noch erheblich dadurch verstärkt, daß die Main-Neckarbahn im Jahre 1879 an der verlängerten Bessungerstraße eine Haltestelle errichtete, so daß die in der Nähe liegenden Grundstücke immer gesuchter wurden. In einzelnen Fällen gelang es infolgedessen einigen besonders glücklich spekulierenden Bauern ihr Gelände zu einem mehr als gut bezahlten Preis abzustoßen; so in der Ahastraße für 25 M., in der Neuen Niederstraße gar 42 M. pro qm. Auch die Baustellenspekulanten, die das Erbe der Urbesitzer antraten, haben keine schlechten Geschäfte gemacht. Eine abermalige Preistreiberei wurde von ihnen in Szene gesetzt und in den meisten Fällen glückte es ihnen, einen netten Mehrerlös zu erzielen; der Durchschnittswert wurde in dieser Periode der Baustellenzwischenhändler, 1890—95, ganz kolossal, um die Hälfte noch in der folgenden Periode hinaufgeschraubt. Ein klein wenig scheinen dann die Preise in den letzten Jahren korrigiert worden zu sein; doch darf man von einem eigentlichen Rückschlag wohl nicht sprechen.

Im Anfang bietet uns auch der 2. Unterbezirk dasselbe Bild der Entwicklung; mit den Preisen will es nicht recht vorwärts gehen. Den Einigungsverhandlungen maß man in diesem echten Bauernbezirk nur eine geringe Bedeutung bei, die Käufe erreichten denn auch an Zahl nicht ganz ein Dutzend. Auch nach der Vereinigung scheint man sich zunächst keine großen Hoffnungen auf eine künftige Wertsteigerung gemacht zu haben. Den bevorzugten Lagen im Westbezirk gegenüber, in der Nähe der Eisenbahn, fühlte man sich hier in einer untergeordneten Stellung; man war schon zufrieden, wenn man das Risiko los war und daneben noch 5 M. für den qm einstecken konnte. Es ist ja nun richtig, daß den Lagen des Westbezirks eine bevorzugte Stellung einzuräumen war; aber sie soweit einzuschätzen, daß sie Monopolpreise einstreichen konnten, das ging doch zu weit. Die Urbesitzer hätten nur noch etwas länger zu warten brauchen und sie hätten ihren immerhin den Einkaufspreis schon um ein Vielfaches übersteigenden Gewinn noch um ein Beträchtliches vermehrt. So aber überließen sie einen großen Teil davon, man kann beinahe sagen den Hauptverdienst den Baustellenzwischenhändlern. Die Periode 1895—00 freilich schien dem Pessimismus der Urbesitzer recht zu geben und die Hoffnungen der Spekulanten nicht erfüllen zu wollen. Eine Steigerung von 4 M. war das magere Ergebnis ihrer Erwartungen. Eine gänzliche Umwandlung aber brachten schon die nächsten Jahre: eine kaum glaubliche Preistreiberei von 9 auf 25 M.! Auf dem kleinen Terrain von 2 Parallelstraßen und einigen Querstraßen entwickelte sich eine Bautätigkeit, die mit einer erstaunlichen Raschheit Bau neben Bau setzte und den schmalen Rand, der den Baulustigen bis zur Grenze, über die hinaus kein Bauplan

feststand, bis zur Landskronstraße blieb, im Lauf weniger Jahre bevölkerte. In dieser geringen Ausdehnungsmöglichkeit liegt auch letzten Endes der Grund, der diese innerhalb einer kurzen Spanne Zeit erfolgte Werterhöhung zur Folge hatte. Die Monopolstellung des Westbezirkes war abgelöst worden durch die des 2. Unterbezirks, die sich notwendigerweise deshalb ergeben mußte, weil den in nicht sehr beträchtlicher Anzahl vorhandenen Baustellen in anderen Gegenden der Stadt zu wenig Konkurrenz geschaffen worden war. Reichlichere Gelegenheit zum Bauen fand sich eigentlich nur noch in dem Rhönringviertel (siehe Abschnitt XIV); auch dort war nicht viel mehr Platz als für 2 Parallel- und einige Querstraßen; auch dort zeigten sich, dazu noch in weit größerem Maße, die Folgen der Monopolstellung der Besitzer des „schmalen Randes". Mit voller Wucht wirft sich die Baustellenspekulation auf ein durch allerlei künstliche Maßnahmen begrenztes, nur in geringer Größe vorhandenes Baugebiet. Die Bauunternehmer sind nur allzu gern bereit, den Baustellenzwischenhändlern für die Bauplätze einen „angemessenen" Betrag zu zahlen, weil sie hoffen, von den in einer Zwangslage sich befindenden Wohnungssuchenden durch entsprechende Mieten ihr für Grunderwerb und Bau aufgewendetes Kapital wieder herein zu bringen. Nicht selten wird dann die Wohnungsnot überschätzt; nicht selten baut man auch, weil man die teuer erstandenen Bauplätze nicht zinslos liegen lassen will; so schießen die Gebäude wie die Pilze nur so aus der Erde, es wird überproduziert. Viele Wohnungen bleiben leer stehen; um ebensoviel als der Mietausfall beträgt, wird der Bauunternehmer um seinen Zinsgenuß geschädigt, er muß aus seinem Vermögen seinen Verpflichtungen nachkommen; das geschieht immer öfter, bis er eines Tags kein flüssiges Kapital mehr zur Verfügung hat, bis alles unter den Hammer kommt. Ein Unternehmer reißt den andern mit und das Resultat ist: ein allgemeiner Krach, ein enormer Preissturz.

Bei der Besprechung des Rhönringsviertels werde ich auf diese Folgeerscheinungen des schmalen Randes nochmals genauer zu sprechen kommen, weil sich dort ein Bild bietet, wie es konkreter nicht gut gedacht werden kann. Ich habe mich aus diesem Grunde an dieser Stelle nur mit einigen allgemeinen, knappen Ausführungen begnügt; ferner auch deshalb, weil der 2. Akt des Dramas, der allgemeine Preissturz, im Rhönringviertel eine ganz andere Rolle gespielt hat, wie hier.

Trotz der enormen Preiserhöhung, die in der Periode 1900—05 im 2. Unterbezirk Neu-Bessungens zu beobachten und die zweifelsohne auf die Monopolstellung der Bodenbesitzer zurückzuführen ist, müssen wir doch zugestehen, daß sich von da ab die Entwicklung in ruhigeren

Bahnen bewegt hat. Wie im Westbezirk begegnen wir auch hier in der letzten Periode einer kleinen Preisreduktion, die aber keineswegs den Charakter eines Preissturzes trägt. Es hat beinahe den Anschein, als wenn diese Stagnation durch irgend einen äußeren Umstand künstlich hervorgerufen worden sei; und in der Tat dürfen wir als ein in dieser Beziehung korrigierend wirkendes Mittel die veränderte Bodenpolitik der Stadt nennen, die durch die Offenlegung von Bauplänen für große Gebiete in der Stadt eine große Konkurrenz für die Baustellenspekulanten geschaffen und sie damit gewarnt hat, die Hoffnungen, die sie seither aus ihrer Monopolstellung zu schöpfen gewohnt waren, für die Zukunft nicht mehr allzu hoch zu spannen.

Endlich der 3. Unterbezirk. Die ältesten Straßen bilden hier die Herrngartenstraße und die Klappacherstraße, die infolgedessen auch zu Anfang, als noch kein Baubedürfnis vorlag, eine höhere Bodenrente abwarfen als die in der Nähe liegenden Äcker. Diese wechselten nur selten ihren Besitzer und kamen daher für die Berechnung des Durchschnittswertes nicht in Betracht; weil mir aus diesem Grunde anfänglich nur Verkäufe aus der Klappacherstraße zu Gebote standen, erklärt sich auch ganz zwanglos, daß in den ersten Perioden der Preis nicht unwesentlich höher stand als im 2. Bezirk, dessen Grundstücke zum mindesten keine schlechtere, eher eine bessere Lage besaßen. In der Folgezeit halten dann beide Bezirke in der Werterhöhung gleichen Schritt Erst die Bautätigkeit, die sich in der vorletzten Periode im Wesentlichen nur mit den Grundstücken des 2. Bezirkes befaßte, brachte einen nennenswerten Preisunterschied. In den letzten Jahren regen sich auch im 3. Bezirk die Baulustigen etwas mehr wie seither, wodurch die Preise um ein geringes anziehen, und eine allmähliche Ausgleichung mit denen des 2. Bezirks sich anzubahnen scheint.

Bis jetzt hat im Osten von Alt-Bessungen der vorgelagerte Hoforangeriegarten eine beachtenswerte Bautätigkeit verhindert; die Klappacherstraße ist bis jetzt noch der einzige ausgebaute Verkehrsweg. Es würde aber das Bild der Preisentwicklung im Osten nicht vollständig sein, wenn ich mich mit den paar Angaben über die Klappacherstraße begnügen und im übrigen die ermittelten Werte des 3. Bezirks auch für diese Gegend als ohne weiteres maßgebend annehmen wollte. Ich lasse deshalb noch eine kleine Tabelle folgen, die sich bezieht auf das in östlicher Richtung zwischen Klappacherstraße und Martiusweg einerseits und Schießhausstraße und Götheſtraße anderseits liegende Gebiet:

Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.30	100
1875—80	—.25	100

Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1880–85	—.30	100
1885–90	—.35	100
1890–95	1.—	333
1895–00	5.—	1666
1900–05	5.—	1666
1905–10	4.—	1333

Es zeigt sich in der Tat, daß man hier mit einer stärkeren Bebauung jetzt nicht mehr ernstlich rechnet. Um die Zeit, als sich Neu-Bessungen so mächtig zu entwickeln begann, schienen einzelne Spekulanten auch an dieses Gebiet gehen zu wollen; die Bautätigkeit vollzog sich aber in anderen Gegenden, so daß man bei Zeiten das Spekulieren hier sein ließ. Die paar Verkäufe aus der Periode 1900—1905 sind teils Erwerbungen der Stadt zu Zwecken des Bessunger Friedhofs, teils waren sie die Folge eines Gartenstadtprojektes, das in dieser Zeit für die Umgebung der Kraftruhe geplant wurde, sich aber wieder zerschlug. Besondere Spekulationsgelüste scheint man für diese abgelegene Gegend jetzt nicht mehr zu besitzen; in der letzten Zeit wenigstens wurde ein großes Stück Gelände zuerst für 4 und dann für 2.50 M. den qm verkauft.

Welches ist nun das Bild, das sich für unsern ganzen Bezirk Neu-Bessungen bietet? Sofort in die Augen fällt die fast völlige Stagnation der Preise bis zu Anfang der 90er Jahre. Alsdann beobachten wir eine rapide Preiserhöhung, die in der letzten Periode in dem größeren Teile des Bezirks eine kleine Preisreduktion erfährt. Der verschiedenen geschichtlich-baulichen Entwickelung der 3 Bezirke entsprechend war auch das Tempo der Wertsteigerung ein verschiedenes. Der 1. Bezirk beginnt mit einer erheblichen Bautätigkeit zu Anfang der 90er Jahre und erreicht seinen Höhepunkt in der folgenden Periode; der 2. Bezirk weist in dieser erst eine Zwischenstufe auf und beginnt und beendet seine Entwicklung in einer einzigen Periode. 1900—1905; beide Bezirke müssen sich dann infolge des allzu raschen Tempos der Bautätigkeit eine kleine Korrektur ihrer Preise gefallen lassen. Der 3. Bezirk gefällt sich im Gegensatz hierzu in einer vorsichtigen, erst allmählich sich vollziehenden Werterhöhung und hat seinen Kulminationspunkt anscheinend noch nicht erreicht. Alle drei aber scheinen sie auf einen Punkt hinzustreben, wo ihre Preise sich annähernd in ihrer Höhe gleich sind Es ist leicht möglich, daß die Verlegung des Bessunger Bahnhofs 600 m weiter westlich eine weitere Ausgleichung der Preise bewirkt; dem Westbezirk wird damit seine unter den 3 Bezirken hervorragende Position zum großen Teil genommen sein.

Wenn wir uns zum Schluß noch fragen, ob vielleicht wesentliche Verkehrsverbesserungen einen Anteil an der Wertsteigerung gehabt

haben, so sind wir mit der Antwort gleich fertig. Gegenüber dem gewaltigen werterhöhenden Moment des politischen Zusammenschlusses der beiden Gemeinden spielen die Schritte, die hierfür getan wurden, doch nur eine untergeordnete Rolle. Ich erwähne daher nur ganz beiläufig die Eröffnung der Dampfstraßenbahn im Jahre 1886 und die Weiterführung der elektrischen Straßenbahn von der Hermannstraße bis zur Landskronstraße im Jahre 1904.

Die Errichtung öffentlicher Gebäude oder industrieller Etablissements ist nicht zu verzeichnen.

Bezirk X. Das Tintenviertel.

Wir befinden uns in einem reizenden Villen-Städtchen, gegründet von 2 geschlossenen Korporationen, einer Vereinigung einer Anzahl von Professoren der Hochschule und der „Beamtenbaugenossenschaft".

Schon Jahre lang vorher war des öfteren eine rege Propaganda für den Gedanken der Erbauung von Villenkolonieen gemacht worden. Im Jahre 1898 führte der Verkehrsverein in einer Eingabe an die Stadt aus, daß es mit Rücksicht auf die außerordentliche Bedeutung, die der Erbauung von Villenvierteln für die weitere Entwicklung der Stadt beizumessen sei, wünschenswert erscheine, wenn die Entfaltung der Bautätigkeit auch außerhalb des bisherigen Ortsbaustatuts ermöglicht werde. Die Stadtverwaltung verhielt sich der Eingabe gegenüber zunächst passiv. Alsbald wurde sie aber doch vor eine Entscheidung gedrängt. Anfangs des Jahres 1899 trat die erst seit kurzem ins Leben getretene Beamten-Baugenossenschaft, welche sich vorzugsweise aus Staats- und städtischen Beamten zusammensetzte, mit dem Projekt an die Öffentlichkeit, östlich der Nieder-Ramstädterstraße, in der Nähe des Böllenfallthores für ihre Mitglieder villenartige Häuser zum Alleinbewohnen errichten zu wollen. Die Lage war jedenfalls eine gut gewählte; die unmittelbare Nähe des Waldes, der städtischen Wasserleitung und der elektrischen Straßenbahn ließen es zur Anlage einer Villenkolonie in hervorragendem Maße geeignet erscheinen. Besondere Anforderungen an den Stadtsäckel waren mit dem Projekt nicht verbunden.

Die Stadt lehnte das Gesuch der Beamten-Baugenossenschaft ab, aber nur aus dem Grunde, weil sie sich nicht dazu verstehen konnte, ihren Angestellten das Wohnen weit vor der Stadt zu erlauben. Daß sie dem Villenprojekt selbst wohlwollend gegenüberstand, bewies sie, indem sie bereits im Mai des folgenden Jahres der Stadtverordnetenversammlung den Entwurf eines Nachtrags zum Ortsbaustatut für das Herdwegviertel unterbreitete, der deren Zustimmung fand.

Die wesentlichsten hier interessierenden Bestimmungen dieses Nachtrags waren folgende:

Das Herdwegviertel, das von dem Herdweg, der Martins-, Schießhaus- und Nieder-Ramstädterstraße begrenzt wird, sollte als reines Wohnviertel ausgebaut werden. Es waren daher für es besondere Bestimmungen für die Bebauung zu erlassen. Entgegen der üblichen Praxis, wonach nur $^1/_3$—$^1/_4$ der Grundstücksfläche unbebaut bleiben mußten, forderte man hier die Freilassung der Hälfte; nur bei Eckgrundstücken war eine Bebauung von $^2/_3$ ausnahmsweise gestattet. Hinter- und Seitengebäude waren ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig. Die Gebäude durften einzeln oder in Gruppen vereinigt werden, aber nur bis zu einer Höchstzahl von 3 Häusern und einer Gesamtlänge von 40 m. Als Abstand der Gebäude von einander mußten mindestens 3 m eingehalten werden. An die bauliche Ausführung in künstlerischer Hinsicht wurden die verschiedensten Anforderungen gestellt, die ich hier nicht einzeln aufführen will, weil das zu weit führen würde.

Die Großh. Hessische Verwaltung für Forsten und Domänen stellte das Gelände unter günstigen Bedingungen mit der Auflage zur Verfügung, daß die zu errichtenden Gebäude ein künstlerisches Gepräge und echten Landhauscharakter haben müßten. Um eine Gewähr dafür zu haben, daß die künstlerischen Bedingungen der Landhausanlagen eingehalten würden, und um minderwertige Leistungen auszuschließen, sind die entworfenen Gebäudepläne der Begutachtung des Ministeriums vorzulegen. Zwei hervorragende Fachleute auf dem Gebiete der Landhausarchitektur, die Professoren Wickop und Pützer stellten sich in den Dienst der Sache. Der erstere fertigte eine größere Anzahl von Entwürfen an, die auf der großen Berliner Kunstausstellung von 1901 berechtigtes Aufsehen erregten, während Pützer einen neuen Bebauungsplan aufstellte, auf den hin ein früherer fallen gelassen wurde.

Baulustige fanden sich bald; die beiden erwähnten Korporationen ließen in wenigen Jahren eine Stadtanlage erstehen, wie sie anmutiger beinahe nicht gedacht werden kann. Kein Lärm irgend eines Gewerbes stört hier den, der sich so ganz der Wissenschaft widmen will, kein Rauch einer Bäckerei oder Fabrik beeinträchtigt hier das Empfinden, daß man sich inmitten der Natur befindet; alles atmet Ruhe und Frieden. Jeder Darmstädter zeigt mit Stolz auf dieses Viertel seiner Vaterstadt und der Fremde kann nicht umhin, den Reformen im Städtebau, wie sie Darmstadt hier zur Tatsache hat werden lassen, seine volle Anerkennung zu zollen.

Kein Mensch dachte im entferntesten an eine Bautätigkeit in absehbarer Zeit; plötzlich war der Bauplan da; plötzlich trat daher auch die Preissteigerung ein, die infolge ihres unvermittelten Überganges vom Ackerwert auf direkte Bauplatzwerte in Darmstadt ihresgleichen sucht. Die Schnelligkeit der Entwicklung dokumentieren folgende Zahlen:

Zeit	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.40	100
1875—80	—.40	100
1880—85	—.40	100
1885—90	—.40	100
1890—95	—.40	100
1895—00	6.20	1550
1900—05	12.45	3110
1905—10	23.20	5800

Es bedarf dazu nur noch weniger Bemerkungen. Es wäre sinngemäß richtiger, wenn man die Preise der Periode 1895—1900, die mit etwa 6 Mark angegeben sind, in die folgende Periode rechnete; sie fielen nämlich ganz an das Ende der 90er Jahre. Es handelt sich auch nur um 3 Verkäufe. Als eigentlichen „Übergangsverkauf" kann ich nur einen Fall bezeichnen, in dem 2.40 Mark gezahlt wurde; der Verkäufer mag sich später keine geringen Vorwürfe gemacht haben, als sein Nachfolger gleich das 4fache forderte und erhielt. 8 Mark ist das geringste, was pro qm bewilligt wurde; 10 Mark war in der Periode 1900—1905 der gewöhnliche, für Bauplätze gezahlte Preis. Doch gelang es auch in einigen Fällen mehr zu erzielen, wodurch sich der erhöhte Durchschnittswert von 12 Mark erklärt. Unsere letzte Periode brachte eine abermalige Steigerung, von der ich aber glaube, daß sie sich in der Folgezeit nicht halten lassen wird. Es ist doch sehr zu beachten, daß im Herdwegviertel gerade in letzter Zeit eine ganze Reihe Bauplätze fertiggestellt wurden, die dem jetzt schon bebauten Gelände eine erhebliche Konkurrenz machen werden; es muß auch darauf hingewiesen werden, daß die Gartenstadtbewegung allem Anschein nach in Darmstadt einer großen Zukunft entgegengeht, daß dann die Monopolstellung, in der sich früher zahlreiche Bodenbesitzer befunden haben, der Vergangenheit angehört haben wird; man ist ja dann nicht mehr gezwungen, in einem bestimmten Bezirk, wo es den Bauunternehmern gerade gefällt, Häuser zu errichten, sich niederzulassen. Die Gelegenheit zur Ansiedlung ist in Darmstadt an mehreren Orten geboten; man ergreife sie!

Bezirk XI. Das Soderviertel.

Nach diesem längeren Ausflug in das Bessunger Stadtviertel kehren wir jetzt wieder auf Darmstädter Gebiet zurück und wenden uns in das sogenannte Soderviertel. Eine große Fläche ist es, die der Darmstädter unter diesem Namen bezeichnet, der Teil der Gemarkung, wo einst der jetzt überwölbte Soderbach seine Fluten dahinwälzte.

Die Grenze gegen die Stadt ist ziemlich genau mit der Mühlstraße anzugeben, die parallel mit der die Altstadt einst nach Osten

gänzlich abschließenden Stadtmauer zieht. Gegen den 6. Bezirk scheidet sich das Soderviertel dann durch die Nieder-Ramstädterstraße; die Grenze gegen Süden und Osten bilden die letzten ausgebauten Straßen, also die Heinrichstraße, Heidenreich-, Soder- und Beckstraße, die Nordgrenze die Erbacherstraße bis zur Mühlstraße.

Es wäre ein großer Fehler gewesen, dieses sich weit nach Osten hin bis beinahe an den Wald hinziehende Gebiet von vornherein als Ganzes zu behandeln; denn es liegt auf der Hand, daß für Gelände, das mehr nach dem Stadtinnern zu gelegen ist, andere Preise gezahlt werden mußten als für Peripheriegrundstücke. Aus diesem Grunde nahm ich eine Zweiteilung vor, indem ich die Wienerstraße als die Grenze der beiden Unterbezirke festsetzte. Ich gebe gern zu, daß diesem Vorgehen eine gewisse Willkür nicht abzusprechen ist; eine äußerlich wirkende Grenze ist sie in der Jetztzeit jedenfalls nicht. Aber irgendwo muß doch einmal ein unterscheidender Strich gezogen werden, und mir erschien die Wienerstraße noch als das beste trennende Moment, weil sie tatsächlich längere Zeit hindurch die Grenze gegen das unbebaute Gebiet bildete.

Den inneren Unterbezirk, der noch große Stücke unbebauten Landes enthält, nenne ich den 1., den äußeren den 2. Unterbezirk.

Zu Anfang der 70er Jahre war der 1. Unterbezirk derjenige, auf dem in ihrer großen Mehrzahl die etwa 100 Häuser des Soderviertels standen. Für die Zukunft allerdings war an eine erhebliche Bautätigkeit nicht mehr zu denken, denn ein großes Etablissement, die chemische Fabrik von Merck, hemmte die Entwicklung bedeutend. Die üblen Dünste, mit denen die Fabrik die umliegenden Straßen erfüllte, ließen das Wohnen in dieser Gegend nicht sehr angenehm erscheinen. Wenn man trotzdem einige Bauten errichtete, so geschah das, weil es der Zwang der Notwendigkeit erheischte; aber man baute nur so viel, als man gebrauchte, um diejenigen unterzubringen, die sich in der Nähe ihrer Arbeitsstätte, der großen Fabrik, anzusiedeln wünschten. Spekulationshoffnungen gab man sich nicht hin; die ganze Entwicklung trug vielmehr einen ruhigen Charakter, der sich auch in den Bodenpreisen ausdrückt. Bald aber war mit Bauten ausgefüllt, was nach Bessungen hin noch an Gelände übrig war und man mußte sich weiter umsehen; da half selbst die Furcht vor Mercks Wohlgerüchen nichts mehr. Das Gebiet südlich und südwestlich des großen Woogs war dazu bestimmt, den neuen Stadtteil erstehen zu lassen, der den alten Teilen gegenüber in ästhetischer und gesundheitlicher Beziehung einen Vorzug für sich in Anspruch nehmen darf; die Besprechung über diesen 2. Unterbezirk wird das zeigen.

Die Preistabelle für den 1. Unterbezirk zeigt folgendes Bild:

Zeit	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	8.60	100
1875—80	13.30	155
1880—85	10.30	120
1885—90	12.25	140
1890—95	20.90	240
1895—00	28.70	330
1900—05	37.45	435
1905—10	48.75	565

Die Preissteigerung der 2. gegen die erste Periode ist weniger auf Kosten der Bautätigkeit im 1. Bezirk, die ja nur eine geringe war, als vielmehr auf die gegen Mitte der 70er Jahre entstandene des 2. Unterbezirks zu setzen, die einen rückwirkenden Einfluß ausgeübt hat. Der in 1880—85 gesunkene Durchschnittswert ist vielleicht auch eine Folge der stattgehabten Stagnation im Baugewerbe, zum größeren Teil aber wohl nur zufälliger Art. Der Eingemeindung Bessungens dürfen wir einen Teil der Wertsteigerung in der Periode 1890—95 zuschreiben; so fanden sich in der Nieder-Ramstädterstraße mehrere höhere Verkäufe, die den Durchschnittswert des Bodens hier sehr beträchtlich beeinflußten. Wichtig war auch schon in dieser, noch mehr aber in der folgenden Periode die Rückwirkung der Bautätigkeit im äußeren Unterbezirk. Die enorme Steigerung der beiden letzten Perioden aber müssen wir auf andere Weise erklären; sie ist in ihrem wesentlichsten Teil begründet in der Verlegung der Merckschen Fabrik.

Unterm 25. Januar 1901 ging die Stadt mit der Firma Merck folgenden Tauschvertrag ein: Das etwa 50000 qm umfassende Fabrikgelände wurde gegen 150000 qm städtischen Grundbesitzes an der Hammelstrift, in der Nähe der Arheiliger Gemarkung, gegen eine Aufzahlung von Seiten der Stadt von 30000 Mark umgetauscht. Das eingetauschte Gelände ging vom 1. Oktober 1903 in städtischen Besitz über. Für den Fall der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung des Grundbesitzes an der Hammelstrift räumte die Firma Merck der Stadt ein dingliches Vorkaufsrecht ein bis zum 1. April 1921 und verpflichtete sich, bis zu diesem Termin die etwa zur Veräußerung vorgesehenen Flächen an die Stadt um den Preis von 1.20 Mark pro qm wieder abzutreten, sofern die Stadt auf ihrem Verkaufsrecht bestehe.

Es war zweifellos, daß bei Eingehen dieses Vertrags die Stadt ein Opfer brachte, das nur zum kleinsten Teil, nämlich insoweit der Geldausschlag hinter den bei Spekulationskäufen gezahlten Preisen zurückblieb, in Geld sich ausdrücken ließ, das vielmehr im Wesentlichen darin bestand, daß die Stadt einen großen, arrondierten Besitz unmittelbar an ihrem Weichbilde, den sie vielleicht in kurzer Zeit für städtische Zwecke nötig gehabt hätte, hingab. Die städtischen Organe erachteten

aber dieses Opfer nicht für so groß gegenüber den städtischen Interessen, denen dadurch gedient wurde. Die Stadt hatte in der Tat ein erhebliches Interesse daran, daß die Merckſche Fabrik aus dem Weichbilde der Stadt entfernt wurde, da der Fabrikbetrieb an seiner dermaligen Stelle die Entwicklung des benachbarten Stadtteils in der empfindlichsten Weise beeinträchtigte und hemmte. Ferner hatte die Stadt ein großes steuerliches Interesse daran, den Betrieb der Firma Merck der Stadt zu erhalten, was unmöglich gewesen wäre, wenn die Stadt kein Entgegenkommen gezeigt hätte.

Für die städtischen Zwecke war das Gelände der ehemaligen Fabrik natürlich viel zu groß; sie suchte deßhalb einen Teil zu veräußern. Die Bank für Handel und Industrie nahm ihr auch ein großes Stück ab zum Preise von 28 Mark pro qm und parzellierte es weiter; für einzelne Bauplätze erhielt sie dann schon in der durchgebrochenen Riedlingerstraße 50—60 Mark. Ein großes Terrain harrt noch der Bebauung und es bleibt abzuwarten, ob die Bank bei den vielen Zinsen, die dadurch verloren gehen, auf ihre Rechnung kommen wird.

Auf dem ihr verbliebenen Gelände errichtete alsdann die Stadt den Prachtbau des Hallenschwimmbades, das einen Geldaufwand von etwa 1 Million forderte; vor demselben bietet ein weiter Platz der Jugend reichlich Gelegenheit zum Spielen. Nur noch einige Bretterzäune erinnern daran, was einst hier gestanden und die Schritte der Passanten beschleunigte.

Ganz in der Nähe liegt die städtische Knabenarbeitsanstalt, ein großer Geländebesitz, nach einer vor 10 Jahren erfolgten Schätzung einen Wert von 775300 Mark darstellend, den die Stadt im Jahre 1896 in Eigentum übernahm; sie ging dabei die Verpflichtung ein, das Vermögen der Anstalt auch fernerhin zur Erhaltung der Anstalt oder einer sonstigen gemeinnützigen Anstalt zu verwenden. Für die Schaffung einer durchgehenden Verkehrsstraße nach dem Ostbahnhof, zu deren Verwirklichung die Stadt so viel Geld in den im Jahre 1905 erfolgten großen Altstadtdurchbruch gesteckt hatte, liegt der billig erworbene Anstaltsgarten außerordentlich günstig; bis zur Beckstraße hin kann hier städtischer Grundbesitz zur Straßenanlage verwandt werden. Für das östlich davon nötig werdende Gelände ist im Augenblick der Niederschrift dieser Zeilen das Enteignungsverfahren eingeleitet.

Ein wesentlich anderes Städtebild zeigt der 2. Unterbezirk, den ich jenseits der Wienerstraße beginnen lasse. Ich habe schon bei Besprechung des Bezirks VII erwähnt, daß sich gegen Ende der 90er Jahre in diesem, der Bessunger Grenze benachbarten Gebiet eine Bautätigkeit vollzog, die in rascher Folge den Zwischenraum nach der Heinrichstraße mit Häusern erfüllte, daß man dabei, um Platz zu gewinnen,

eine gedrängte Bauweise bevorzugte. Nachdem Bessungen eingemeindet war, hatte man Baugelände in Menge zur Verfügung; die Stadtverwaltung ließ demgemäß in den Bebauungsplänen der neu entstehenden Viertel eine weiträumigere Bebauungsweise zur Durchführung gelangen; insbesondere wurde in vielen Straßen die Anlage von Vorgärten vorgeschrieben.

Diesen dem Auge des Beschauers wohltuenden Charakter trägt auch im allgemeinen der östliche Zipfel des Soderviertels; ich sehe dabei ab von einigen älteren Straßen, die noch die Bauweise des mittleren Reihenhauses zeigen. Nachdem man dem Baubedürfnis in den benachbarten Quartieren Genüge geleistet war, konzentrierte sich die Tätigkeit der Bauunternehmer auch auf diese Gegend. Das Tempo war durch 20 Jahre hindurch ein recht lebhaftes; es ist jedoch festzustellen, daß man sich im Allgemeinen auf solider Grundlage hielt.

Diesen kurz angedeuteten Erscheinungen entsprechend, haben wir folgende Preisbewegung zu verzeichnen:

Zeit	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	5.90	100
1875—80	9.90	165
1880—85	9.45	160
1885—90	8.15	135
1890 - 95	17.—	290
1895—00	22.65	385
1900—05	29.55	500
1905—10	24.20	410

Gegen Ende der 1. Periode unternahm es die resolute Frau eines Droschkenkutschers, in der Wienerstraße die ersten Häuser herzustellen; ihre Bautätigkeit hielt sich in bescheidenen und vorsichtigen Grenzen. Von einer Bauspekulation war nirgends etwas zu merken; die gezahlten Bauplatzpreise hielten sich durchweg auf derselben Höhe. Mit etwas weniger wurde der qm in den zunächst liegenden, noch ganz unausgebauten Straßen bezahlt; in manchen Teilen wurden sogar nur Ackerwerte bewilligt.

Etwas höhere Preise treffen wir schon im folgenden Jahrfünft. Die allmählich sich ausbauenden, dem Stadtinnern noch zunächst liegenden Straßen genießen eine gelinde Ausnahmestellung; die benachbarten Bauquartiere scheinen in die Bauzone immer mehr einzurücken und in kurzer Frist Bauplatzterrain liefern zu können; die Gervinusstraße erzielt schon Quadratmeterpreise von 8 Mark. Dieser anscheinend aussichtsreichen Entwicklung der Bodenpreise machte aber die gesteigerte Bautätigkeit in dem südlich und westlich der Nieder-Ramstädterstraße gelegenen Stadtteil einen Strich durch die Rechnung. Die Bauunternehmer befaßten sich in der Regel mit diesem Gebiet und ließen das

andere, das durchaus keine schlechtere Lage hatte, zunächst links liegen. Das dauerte bis zu dem Zeitpunkt, da Bessungen in das Weichbild Darmstadts einbezogen wurde. Allenthalben entfaltete sich jetzt eine gesteigerte Bautätigkeit und der beträchtliche Unterschied, der bis dahin bezüglich des Bodenpreises zwischen den Bezirken VI und XI zu verzeichnen war, wurde ein bedeutend geringerer. Wir beobachten eine sprunghafte Erhöhung der Baulandpreise von 8 auf 17 Mark, um über das Doppelte! In rascher Folge bauen sich die Straßen aus, nichts scheint die steigende Tendenz aufhalten zu können; den Höhepunkt erreicht diese Entwicklung in der Periode 1900—1905. Doch darf im Großen und Ganzen gesagt werden, daß die Verhältnisse im Baugewerbe im Allgemeinen auf solider Grundlage beruhten, obwohl das Tempo, in dem die Häuser hergestellt wurden, zu Zeiten bedenklich schien. Auf alle Fälle darf das Soderviertel mit dem seit 1900 erstandenen Rhönringviertel nicht auf eine Stufe gestellt werden. Die vorzügliche Lage des Soderviertels, die Nähe des Laubwaldes und der elektrischen Straßenbahn waren doch Momente, die bei der Art des Häuserbaus sehr ins Gewicht fallen mußten. Zinsbauten, wie sie massenhaft im Rhönringviertel emporschossen, konnten hier keinen rechten Platz finden. Man mußte vielmehr darauf bedacht sein, Wohnungen für begütertere Kreise der Bevölkerung herzustellen; weil aber für solche das Bedürfnis nach neuen Wohnungen nicht übermäßig war, konnte sich auch die Bodenspekulation nicht dazu verstehen, übermäßige Bodenpreise zu zahlen in der Hoffnung, durch Ersparnisse am Bau selbst, Herstellung von kleinen Wohnungen, die im Verhältnis zu den Mittelwohnungen zu wesentlich höheren Preisen an solche Leute abgegeben wecden, die unterkommen müssen, und erhöhte Zahl der Stockwerke das Anlagekapital wieder herein zu bekommen. Der im Hinblick darauf gezahlte Bodenpreis von 30 Mark durchschnittlich erscheint darum angemessen. Ganz solide freilich ging es auch hier nicht zu. In Einzelfällen waren Leute, die sich im Rhönringviertel engagiert hatten, auch im Soderviertel zu dem Versuch der Entfaltung ihrer Tätigkeit übergegangen. Aus diesem Grunde hatte der Krach, der bald darauf die Bauunternehmer des Rhönrings umwarf, auch hier seine Folgen, wenn auch lange nicht im selben Maßstab. Verschiedentlich mußten Häuser von den Geldleihern übernommen werden, oder sie kamen gar unter dem Hammer; daraus erklärt sich der Preissturz in der letzten Periode. Die Einwirkung dieser einzelnen Fälle, wo es schief ging, auf die allgemeinen Verhältnisse ist zwar nicht zu verkennen; es wäre indessen verfehlt, wenn man daraus Schlüsse für das ganze Viertel ziehen wollte. Meines Erachtens haben sich die Verhältnisse wieder so weit gebessert, daß der augenblickliche Bodenpreis wieder auf 30 Mark taxiert werden darf.

Rekapitulieren wir kurz, was sich bezüglich der Entwicklungstendenzen der Bodenpreise in den beiden Unterbezirken sagen läßt.

Im ersten beobachten wir nach einer anfänglichen, recht beträchtlichen Steigerung eine Stagnation, die sich über einen Zeitraum von 15 Jahren erstreckt; alsdann, nach der Eingemeindung Bessungens eine starke, regelmäßige Erhöhung des Bodenwertes, die noch einen besonderen Antrieb durch die Verlegung der Merckschen Fabrik erfährt. Ein Rückschlag ist nicht zu bemerken.

Im Anfang begegnet uns auch im 2. Unterbezirk dasselbe Bild: starkes Steigen, Stagnation; aldann aber eine viel beträchtlichere Erhöhung der Preise, die sogar den Eindrnck hinterlassen, als wollten sie die des 1. Bezirks noch einholen. Die Schlußperiode aber gibt eine ganz verschiedene Tendenz der beiden Bezirke wieder. In dem einen wirkt die Entfernung der chemischen Fabrik nur ermunternd auf die weitererhöhende Tendenz ein; in der andern führt die Nebenspekulation im Rhönringviertel zu einer wesentlichen Senkung. Beides hat die Wirkung, daß augenblicklich der Innenbezirk bezüglich seiner Bodenpreise den äußeren um das Doppelte überragt. Ich glaube aber annehmen zu können, daß die Folgezeit eine Annäherung bringen wird, indem sich der Wertdurchschnitt des 1. Unterbezirks um ein Erhebliches senken, während vielleicht der 2. eine kleine Steigerung erfahren wird, Ich schließe das aus der immer weiter um sich greifenden, dezentralisierenden Gartenstadtbewegung, wodurch sich die Bauplätze im Innern nicht mehr so bezahlt machen werden, weil die Nachfrage eine Abnahme zu verzeichnen haben wird.

Bezirk XII. Die Mathildenhöhe.

Bis etwa 1830 bestand die jetzige Mathildenhöhe aus Weinbergen und Gärten. Ludwig II. kaufte diese auf und gab dem nun entstehenden Park den Namen seiner Schwiegertochter Mathilde, die dort auch in dem jetzt verschwundenen Landhaus ihre Flitterwochen verlebte. Der Garten war Privateigentum des Landesherrn und vererbte sich in dieser Eigenschaft weiter bis auf Ernst Ludwig; dieser konnte ihn daher auch unbeschränkt zu einer Lieblingsidee verwerten, zu der er die Anregung schon von seinem Vater erhalten hatte. Die Gerüchte, die schon Anfang der 90er Jahre entstanden, man hege die Absicht, die Mathildenhöhe zu parzellieren, wurden zunächst energisch dementiert. 1897 aber schon ließ der Großherzog durch Baurat Hoffmann das Projekt eines Villenviertels auf der Mathildenhöhe ausarbeiten und den städtischen Organen vorlegen. Es lag von vornherein in der Absicht des Großherzogs, daß hier eine einheitliche, nach künstlerischen Gesichtspunkten tadellose Villenkolonie entstehe, die der Stadt zur Zierde gereichen und

zugleich einen Einfluß auf den Baustil der hiesigen Wohnhäuser in künstlerischer Hinsicht ausüben solle. Der Entwurf nahm besondere Rücksicht auf diejenigen Plätze, welche bisher vom Publikum besucht worden waren, namentlich den Platanenhain; diese sollten unbebaut und öffentliche Anlagen bleiben. Die Baublöcke waren so eingeteilt, daß fast kein einziger Baum von dem alten Bestand gefällt zu werden brauchte und keine Terrainveränderungen vorgenommen werden mußten. Um der Kolonie den parkartigen Charakter zu erhalten, sollten ungepflasterte Straßen von nicht mehr als 8 m Breite angelegt werden. Der Großherzog war bereit, hierzu das Gelände ohne Entgelt zu stellen. Nach der Dieburgerstraße zu sollte eine geschlossene Reihe von Häusern mit breiten Vorgärten entstehen, um dadurch den Blick auf die Brauereien abzuschließen.

Bei Einrichtung von Einzelvillen waren 86 Bauplätze vorhanden; doch konnten auch mehrere Bauplätze zu einem vereinigt werden, so daß sich die Zahl der Villen entsprechend reduzierte. Die Größe der Grundstücke schwankte zwischen 300 und 1700 qm; im Durchschnitt betrug er 700 qm. Die Villen, die nicht einstöckig gehalten zu werden brauchten, waren in der Größe von 6—10 Zimmern außer Küche, Badezimmer und sonstigem Zubehör gedacht. Den voraussichtlichen Preis für Haus und Boden schätzte man auf 35—50000 M., den qm unbebauten Geländes mittlerer Güte auf 20– 25 M. Die um die Villen freibleibenden Flächen waren als Ziergärten gedacht; die Bäume blieben fast alle stehen. Jede Familie war darum in der Lage, von ihrer Veranda aus auch über die Grenze ihres Besitzes den Blick auf eine große Gartenfläche sowie nach den überall zwischen den Häusern stehenden alten Bäumen zu lenken. Als Scheidewände waren zwischen den Besitzungen lebende Hecken oder mit Pflanzen dicht bewachsene starke Drahtzäune gedacht. Zur Erreichung vorläufiger Entwürfe wurden eine Reihe namhafter Künstler aufgefordert. Als Mittelpunkt der ganzen Kolonie war die russische Kapelle gedacht, die an die Stelle des alten Herrschaftshauses treten sollte.

Die Stadt willfahrte gern dem Ansinnen des Großherzogs; zu Anfang des Jahres 1898 wurde die Mathildenhöhe in den Bauplan aufgenommen.

Ein großer tiefgehender Umschwung hatte sich in den letzten Jahren in dem deutschen Kunstgewerbe vollzogen und auf der Münchener Ausstellung im Glaspalaste 1897 kam er zum Durchbruch und zur öffentlichen Anerkennung. Während es bisher in Deutschland allgemein üblich war, die Wohnungseinrichtungen sowie die Verzierungen der Gebrauchsgegenstände in den Formen alter Stile auszugestalten, oder aber die Möbel und Zierstücke für sehr teures Geld aus dem Auslande

zu beziehen, war jetzt das Nationalbewußtsein auch auf diesem für die künstlerische Erziehung der Jugend wichtigsten Gebiet mit elementarer Gewalt neu aufgelebt. Nicht als ob man das Studium der alten großen Meister nun bei Seite hätte schieben wollen; im Gegenteil; die maßgebenden Künstler und Kenner wußten recht wohl, daß wir gerade dem Studium der ewig schönen Werke der Vorzeit die hohe Entwicklung unserer heutigen Technik verdanken. Allein man wollte diese nun nicht mehr sklavisch nachahmen, sondern von da ab selbständig und schöpferisch weiterbauen, wo unsere glorreiche heimatliche Tradition infolge der schrecklichen Kriegsdrangsale und Invasionen, die unser Vaterland bis zum Anfang dieses Jahrhunderts zu erdulden hatte, abriß. Die führenden Geister waren in München: von Berlepsch, O. Eckmann, H. Obrist, R. Riemenschmid, K. Groß, F. Erler. Diese und viele ihrer Nachfolger, haben bereits auf allen Gebieten der Innen-Architektur hervorragendes und wirklich Neues geschaffen. Deutschland war auf dem besten Wege, sich vom Auslande zu emanzipieren, seinen eigenen modernen Stil zu schaffen. Bisher fehlte es noch an einer literarischen Zentrale größten Stiles, wie sie England und Frankreich schon längere Zeit besaßen; erst durch die Herausgabe der Zeitschrift „Deutsche Kunst und Dekoration" durch die Verlagsanstalt von Alex. Koch in Darmstadt wurde im Jahre 1897 eine kunstgewerbliche Zentrale geschaffen. Die volkswirtschaftliche Seite der Frage war ja auch von der größten Bedeutung; das Unternehmen Kochs reicht weit über den Rahmen einer Zeitschrift hinaus, es stellt sich als ein auf rationeller Grundlage errichtetes Sammelwerk, als eine Zentrale für eine Kunstübung dar, welche den genialen Künstler wie den begabten Handwerker zugleich umfaßt und alle Teile des Volks interessiert, der Kunst, unser Haus und Heim auszugestalten nach heimatlichem und neuzeitlichem Empfinden.

Aus der Schar dieser Künstler vom neuen Geiste berief sich Großherzog Ernst Ludwig eine Anzahl in seine Residenz. Jeder Darmstädter kennt sie, die jetzt hier ihre segensreiche Tätigkeit entfalteten: Olbrich, Christiansen, Bosselt, Peter Behrens, Huber und einige andere. Das Prinz Georgspalais im Herrngarten war ihre erste Wohn- und Arbeitsstätte, bis auf der Mathildenhöhe das neue Künstlerheim hinter der russischen Kapelle errichtet war, das „Ernst-Ludwig-Haus", in dem sie dann ihre Ateliers aufschlugen. Bald erstanden ihre ersten Schöpfungen, einige ganz moderne Häuser, die auf der ersten Ausstellung der „Darmstädter Künstlerkolonie 1901" das Staunen der Einheimischen und Fremden erregten. Viele schüttelten den Kopf über das, was sie da sahen; es wollte ihnen gar nicht recht gefallen, daß man sich in einen derartig schroffen Gegensatz zu den seitherigen Baustil gesetzt hatte, wie es hier geschehen war; mancher war auch sofort bei der

Hand, von Überspanntheit und Verrücktheit zu reden. Das Erstaunen dieser Leute war begreiflich, aber man muß immer daran denken, daß ein Stil nicht über Nacht zu schaffen ist, daß er sich langsam erst durchsetzen muß. Man befand sich noch im Anfang der Entwicklung des neuen Stils; was also im Jahre 1901 der Öffentlichkeit vorgestellt werden konnte, trug immer noch den Stempel des Tastens und Suchens nach neuen Formen. Der 1. Versuch darf als nicht ganz gelungen bezeichnet werden; immerhin hatte die Ausstellung, wenn auch keinen finanziellen, so doch den äußeren Erfolg, daß man auf die neuen Bestrebungen allgemein aufmerksamer wurde und die fleißigen Künstler auf alle mögliche Weise unterstützte. Frohen Mutes arbeiteten diese weiter und schon 1904 veranstalteten sie ihre 2. Ausstellung. Ein schon wesentlich anderes Bild bot sich dem Auge des Beschauers dar; der Stil war reiner geworden, geläuterter. Ein großer Strom von Fremden zog in die Stadt, die modernen Schöpfungen zu bewundern. Die Ausstellung erfreute sich bald allgemeiner Beliebtheit; demgemäß war auch der finanzielle Erfolg ein recht befriedigender; es wurde ein Überschuß von 7000 Mark erzielt, während 1901 noch der Garantiefond der Stadt von 30000 Mark mit 98 % in Anspruch genommen wurde. Als eine direkte Folge der Erfahrungen, die man schon bis zum Jahre 1904 gesammelt hatte, ist schon das „Tintenviertel" nördlich des Herdwegs zu bezeichnen; auch in den folgenden Jahren wurden die Versuche fortgesetzt, stete Verbesserungen am modernen Stil vorgenommen. So durfte man schon 1908 zu einem großen Werk schreiten, zur Eröffnung der „Hessischen Landesausstellung"; was auf ihr gezeigt wurde, war ein Zeugnis dafür, daß Darmstadt in die Reihe der ersten Kunststädte eingerückt war. Im Gegensatz zu den beiden ersten Ausstellungen waren jetzt einige Arbeiterhäuser ausgestellt, die ob ihrer praktischen Raumausnutzung und ihrer geringen Anlagekosten billiges Aufsehen erregten. Alle 3 Ausstellungen trugen ihr gutes Teil dazu bei, der Gartenstadtbewegung erheblichen Vorschub zu leisten; bei Besprechung von mehreren Gartenstadtprojekten werde ich darauf zurückkommen.

Nach diesen längeren Erörterungen über die Geschichte der Mathildenhöhe, die mit ihrer Künstlerkolonie einen der Hauptanziehungspunkte der Stadt bildet, noch einige Worte über die Bodenpreisgestaltung dieses Viertels, das ich ganz einfach durch obere Stift-, Erbacherstraße, Odenwaldbahn und Dieburgerstraße begrenze.

Zeitraum	Bodenpreis pro qm		Verhältniszahlen
1870—75	—		
1875—80	—		
1880—85	2.35	3.40	100
1885—90	—		

Zeitraum	Bodenpreis pro qm	Verhältniszahlen
1890—95	—	
1895—00	21.60	745
1900—05	27.30	940
1905—10	31.65	1090

Für die Zeit vor dem Auftauchen des Projekts der Parzellierung des Mathildenhöhgartens fand ich einen einzigen Verkauf am Nordabhang der Anhöhe in der Nähe der Dieburgerstraße. Er kann natürlich den Anspruch eines Gradmessers für die Bodenpreisbewertung nicht beanspruchen.

Die Schätzung von 20—25 Mark für Lagen mittlerer Güte, wie man sie von vornherein veranschlagt hatte, erwies sich als richtig; die Preise schwankten bei den ersten Bauplatzverkäufen zwischen diesen Grenzen. 1900—05, als die Bautätigkeit schon lebhafter einsetzte, die Künstler mehr Aufträge erhielten, wurde schon mehr gefordert und auch bewilligt. Die letzte Periode brachte dann noch eine gelinde Steigerung, die in ihrer Höhe gerechtfertigt erscheint.

Auf einen Punkt möchte ich bei dieser Gelegenheit noch hinweisen. In der letzten Periode war ich gezwungen, eine Reihe von Häuserverkäufen nachträglich noch auszuscheiden, weil sie offenbar zu niedrige Berechnungen des Preises für den unbebauten Boden ergaben. Wie schon erwähnt, waren die Einzelvillen für einen Preis von 35—50000 Mark inkl. Bauplatz projektiert; in vielen Fällen aber wurde dieser wesentlich überschritten, weil man sowohl bezüglich der äußeren Ausstattung wie der inneren Einrichtung der Häuser einen gewissen Luxus trieb. Es kam nun zuweilen vor, daß die Inhaber aus irgend einem Grunde ihren Besitz wieder veräußern wollten. Die Leute aber, die in der glücklichen Lage oder Willens sind, sich einen derartigen Luxus gestatten zu können, gehören in der Regel zu einer seltenen Klasse von Menschen. Dem hohen Anschaffungspreis entspricht ein entsprechender Aufwand von Wohnungszinsen, den sich nicht jeder leisten kann, wenn er auch gern schön wohnt. Das Angebot befand sich also in der Zwangslage, der Nachfrage, die nur den reellen Wert zu zahlen bereit war, Konzessionen machen zu müssen; so kam es also in mehreren Fällen vor, daß der in das Brandkataster eingetragene Versicherungswert bedeutend unterboten wurde. Die Folge war dann, daß ein Häuserpreis gezahlt wurde, der dem Materialschätzungswert nicht mehr entsprach, und damit rein rechnerisch ein geringerer Bodenwert, der natürlich für meine Durchschnittszahlen ganz unbrauchbar war.

Ich füge noch hinzu, daß ich diese Erscheinung in einem wesentlichen Umfang nur im Mathildenhöhviertel beobachtet habe; keineswegs darf man aus den wenigen hohen Kaufpreisen, die in den letzten Jahren hier gezahlt wurden, auf eine Minderung dieses Bodenwertes schließen.

In anderen Stadtbezirken sind zwar auch in dieser Periode geringere Summen bezahlt worden; wir werden aber sehen, daß in diesen nicht die schlechtere Honorierung des Gebäudewertes die Schuld trägt, sondern eine vom Anfang der Bebauung her schon erfolgte Überschätzung des Bauplatzwertes.

Bezirk XIII. Die Pankratiusvorstadt.

Die Altstadt Landgraf Georgs I. (1567—93) und Ludwigs V. (1596—1626) vermochte die zunehmende Bevölkerung nicht mehr zu fassen. Ludwig V. fügte darum die „alte Vorstadt" hinzu, welche aus oberen Teilen der Alexander- und Magdalenenstraße bestand. Dazu kam unter Ludwig VIII. die Birngartenstraße (jetzt Alexanderstraße). Dieser Teil der alten Vorstadt war nach der Sitte der Zeit ebenso wie die zwei anderen Vorstädte mit einer Mauer umgeben, die am Sporer Tor einen Durchgang ließ nach dem jetzigen Pankratiusviertel, der Pankratiusvorstadt, die nicht ummauert war. Ihre ältesten Teile sind die Arheilgergasse, die Schwanengasse, die Gardistengasse und Bangertsgasse, welche von Landgraf Ludwig IX. (1768—90) für seine pensionierten Unteroffiziere und deren Familien erbaut worden war. 1810 fiel unter der Regierung Großherzog Ludwigs I. das Sporer Tor, 1824 das Jägertor an der oberen Alexanderstraße.

Vor der Mauer, die ehedem diese beiden Tore verband, baute sich allmählich ein neues Viertel aus, das ich mit dem Namen der Pankratiusvorstadt belege. Als Grenzen darf man für den Anfang der 70er Jahre etwa folgende angeben: Alexanderstraße, Heinheimerstraße, Kaupstraße, Gardistenstraße, Schloßgartenstraße und Magdalenenstraße. Etwas weiter nach Norden, bis etwa zur Liebfrauenstraße, erstreckt sich die Arheilgerstraße.

Der nördlich der Lauteschlägerstraße gelegene Teil stellt mit seinen fast durchweg älteren Häusern ein Bauernviertel dar; ich habe es daher von südlichen Straßen, die ihrem ganzen, vornehmeren Aussehen nach für sich gehören, getrennt und beide Bezirke einer eigenen Behandlung unterzogen.

Für den Nordbezirk stellte ich folgende Tabelle auf:

Zeit	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	7.05	100
1875—80	7.50	105
1880—85	6.70	100
1885—90	7.70	110
1890—95	15.25	215
1895—00	18.10	255
1900—05	33.—	465
1905—10	32.10	455

Aus der Tabelle geht mit augenfälliger Deutlichkeit hervor, daß sich eine eigentliche Preisbewegung erst mit Anfang der 90er Jahre konstatieren läßt; alsdann ein plötzlicher Ruck auf die doppelte Höhe und in der Periode 1900—05 eine abermalige, sehr beträchtliche Steigerung. Von einem Rückschlag in den letzten Jahren ist nichts zu verspüren.

Nehmen wir gleich die Ergebnisse der Preisbewegung für den Südbezirk hinzu, so bietet sich uns hier folgendes Bild:

Zeit	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	8.—	100
1875—80	13.—	160
1880—85	15.60	170
1885—90	8.04	100
1890—95	18.71	235
1895—00	34.—	425
1900—05	37.—	460
1905—10	19.30?	?

Oberflächlich betrachtet, ergäbe sich also für diesen Bezirk ein ganz anderes Bild wie für den Nordbezirk. Ich möchte aber selbst an der Richtigkeit dieser Zahlen starke Zweifel hegen, besonders an dem richtigen Durchschnittswert, der für die Perioden 1870—75 und 1885—90 angegeben ist. Ich glaube zum mindesten für die letztere annehmen zu dürfen, daß ein Rückschlag von 15 auf 8 Mark nicht erfolgt ist; er ist durch nichts begründet. Sicher ist, daß das bessere Wohnviertel des Südbezirks ein Preisübergewicht gegen das anfänglich reine Bauernviertel zu verzeichnen gehabt hat; aus diesem Grunde halte ich die Angabe schon für die erste Periode, wenigstens bezüglich ihrer geringen Höhe, für zweifelhaft. Der Wertdurchschnitt für 1885—90 aber vollends ist als direkt der Richtigkeit widersprechend zu erklären; es ist nicht einzusehen, warum in dem besseren Viertel der Preis rapid gestürzt sein soll, wenn in dem schlechteren eine geringe Erhöhung, zum mindesten aber eine Stagnation stattgefunden hat, wie wir sie an Hand unserer Untersuchungen in anderen Stadtvierteln als das Wahrscheinlichste anzunehmen haben.

Von dieser Erwägung aus ist wohl folgendes Bild das Zutreffende: Nach einer geringen Werterhöhung ist bis zu Anfang der 90er Jahre eine Stagnation der Preise zu beobachten. Nach einer gelinden Steigerung alsdann ein sehr starkes Anschwellen der Preise, die in der vorletzten Periode ihren Höhepunkt erreichen. Hinter die 19.30 Mark des vergangenen Jahrfünfts setze ich wieder ein Fragezeichen; aller Wahrscheinlichkeit nach wurde dieser Bezirk, der dem Rhönringbezirk, in dem der im Abschnitt XIV noch zu besprechende Preissturz erfolgte, benachbart ist, durch die in jenem betriebene Überspekulation mit folgendem Krach

ebenfalls in Mitleidenschaft gezogen und der Durchschnittspreis etwas gedrückt; in der angegebenen Höhe ist der Rückschlag aber jedenfalls nicht berechtigt.

Die beiden Bezirke haben bis Anfang der 90er Jahre ganz verschiedene Wohn- und vor allem Verkehrsverhältnisse gehabt; darin liegt auch der Grund einmal für das anfängliche Übergewicht des südlichen Teils und ferner für das verschiedene Tempo der Wertentwicklung in beiden.

Noch bis zu Anfang der 90er Jahre bildete die einzige Straße, mittels derer die Pankratiusvorstadt vom Zentrum der Stadt aus zu erreichen war, die Magdalenenstraße. Es wird wohl niemand behaupten wollen, daß damit dem herrschenden Verkehrsbedürfnis Genüge geleistet war. An der Kreuzungsstelle der Lauteschläger-, Magdalenen-, Pankratius-, Arheiliger- und Schloßgartenstraße war ein Knotenpunkt, der zu den schlimmsten Verkehrsstörungen Anlaß gab. Die Pankratiusvorstadt mußte ohne hinreichende Kommunikationsmittel folgerichtigerweise in ihrer Entwicklung zurückbleiben, mit dem Charakter eines bloßen Bauernviertels vorlieb nehmen. Was diesem Stadtviertel besonders fehlte, das war eine direkte Verbindung nach dem Hauptbahnhof; Ludwig IV. suchte dem abzuhelfen, indem er für leichtere Fuhrwerke das Passieren des Herrngartens erlaubte; — ein Tropfen auf den heißen Stein! Eine wirkliche Besserung brachte erst die notwendig gewordene Verlegung der technischen Hochschule von dem Kapellplatz auf das Gelände der Großherzoglichen Meierei. Die Stadt war an diesem Unternehmen stark interessiert und brachte große Geldopfer, stellte aber die Bedingung, daß der Großherzog ein größeres Stück des Herrngartens abtrete, damit die Möglichkeit gegeben sei, vom Hoftheaterplatz eine Straße nach dem Pankratiusviertel durchzulegen. Die lang ersehnte Verkehrsverbindung wurde 1891 hergestellt und erhielt den Namen der Hochschulstraße; auf ihr Konto ist die prozentual gewaltige Steigerung des Bodenwertes im Nordbezirk von 8 auf 15 Mark zu setzen.

Auf den Südbezirk hat die Schaffung dieser Straße begreiflicherweise nur geringen Einfluß gehabt; er war von jeher mit dem Stadtzentrum genügend verbunden. Die Preise hatten im allgemeinen einen gewissen Hochstand schon längere Zeit hindurch erreicht und bei der geringen Entwicklung der Stadt keine Veranlassung, eine wesentliche Erhöhung durchzumachen. So kam es auch, daß in der Periode 1890—1895 Nord- und Südbezirk sich in ihrem Preisdurchschnitt stark näherten. Mit der ungeahnten Entwicklung der technischen Hochschule, die bis dahin nur ein dürftiges Dasein geführt hatte, trat ein gewaltiger Umschwung schon in der nächsten Periode 1895—00 ein. Infolge der gesteigerten Besucherzahl mußte die Hochschule fortgesetzt vergrößert

werden; die Frequenz stieg von 392 in 1890 auf 1997 im Jahre 1903. Hand in Hand ging damit auch die Zunahme des Aftermietwesens. Dieses kam natürlich zunächst dem besseren Wohnviertel, dem Südbezirk zu Gute; die gesteigerte Absatzmöglichkeit ließ außerdem in der Nähe des Instituts eine Reihe von Geschäften entstehen. Der Norden blieb vor der Hand im Hintertreffen; er vermochte nur langsam, in weitem Abstande, zu folgen. Einen erheblichen Einfluß hatten auf den Süden auch schon die Vorläufer der etwa um die Wende des Jahrhunderts beginnenden Spekulationsperiode gehabt, die in dem benachbarten Rhönringviertel ihre verderblichen Kreise zog; dort trat eine derartige Preistreiberei in die Erscheinung, daß das Viertel der schlechten Lage, hier also der Rhönringbezirk, das bessere bezüglich des Wertdurchschnitts sogar noch überholen konnte.

Im Norden war inzwischen vieles besser geworden; eine Reihe von größeren Bauten waren an die Stelle der alten Baracken getreten und waren jetzt eher in der Lage, dem Süden bezüglich des Aftermietens erheblich Konkurrenz zu machen; das wurde aber erst in der 2. letzten Periode der Fall. Auch einige kleinere Straßendurchbrüche halfen dem Viertel etwas auf. Das wesentlichste Moment der Preissteigerung des letzten Jahrzehnts aber war das schwindelhafte Emporschießen von neuen Straßenzügen zwischen seinen letzten Häusern und dem Odenwaldbahndamm. Hinter einem dort gezahlten Wertdurchschnitt von 39 Mark konnte selbst das Bauernviertel, von dem aus es doch einige hundert Meter näher in das Stadtzentrum war, unmöglich erheblich zurückbleiben. Es ist gänzlich ausgeschlossen, daß der Versuch gelingen sollte, die Werterhöhung durch andere Umstände, etwa durch Verkehrsbesserungen, die tatsächlich nicht stattgefunden haben, erklären zu wollen.

Ich vertrat vorhin die Ansicht, daß die Resultate des Südbezirks in einigen Perioden nicht der Wirklichkeit entsprächen und nur zufälliger Natur seien. Diese Meinung wird unterstützt, wenn man die beiden Bezirke als einen einzigen ausbaut, und dann folgende Tabelle zum Vorschein kommt:

Zeit	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	7.40	100
1875—80	9.50	128
1880—85	10.80	146
1885—90	7.80	105
1890—95	17.50	236
1895—00	28.—	378
1900—05	34.50	466
1905—10	32.10	434

Kurz rekapituliert sind die hauptsächlichsten Merkmale: Langsames Steigen, Stagnation bis 1890; dann rapide Steigerung, die in der Periode 1900—05 ihren Hochstand erreicht, worauf dann ein gelinder Rückschlag erfolgt, wenn man nicht lieber von einem Stillstand der Preise reden will.

Bezirk XIV. Das Rhönringviertel.

Der Volksmund hat diesem um die Pankratiusvorstadt herum entstandenen Viertel den Namen „Hypothekenfriedhof" gegeben. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts hatte sich hier eine Bautätigkeit entfaltet, die man als direkt wahnsinnig bezeichnen muß; eine Bodenpreistreiberei hatte sich breit gemacht, die alles andere bisher Dagewesene weit in den Schatten stellte. Der Krach ließ auch nicht lange auf sich warten. Der Boden war überwertet; die massenhaft erstellten Gebäude konnten die Verzinsung des Anlagekapitals bei weitem nicht erschwingen; der Bodenpreis wurde gewaltsam korrigiert! Die Nachhypotheken fielen fast durchweg aus; sie wurden, gefolgt von einer großen Schar Leidtragender, zu Grabe getragen. Wie eine lange Reihe von Gräbern, so schließt sich Haus an Haus gen Osten zu; fast jedes weiß ein Stück von jener Zeit zu erzählen, da die Hypothekengrüfte sich über getäuschten Erwartungen und Hoffnungen schlossen in jenem düstern „Hypothekenfriedhof".

Ich weiß mich noch recht gut zu erinnern, wie ich mich als Junge mit meinen Kameraden herumtrieb in jenen der Bebauung freigegebenen, verlassenen Gärten, die sich alsbald mit rasender Schnelligkeit mit Häusern füllten, die der rasch zunehmenden Bevölkerung als Obdach zu dienen bestimmt waren. Ein riesiges Feld für die bauliche Tätigkeit schien sich dort zu eröffnen, eine nie wiederkehrende Gelegenheit, rasch zu Wohlstand und Reichtum zu gelangen; eine gewaltige Menge von Menschen aller Berufsklassen drängte sich hier zusammen, die sich berufen dünkten, der herrschenden Wohnungsnot der Bevölkerung ein schnelles Ende zu bereiten, zum Wohl der Allgemeinheit und so nebenher auch im eigenen Interesse.

„Was sind Hoffnungen, was sind Entwürfe, die der Mensch, der Sohn der Stunde, aufbaut auf dem betrüglichen Grunde?"

Die Wohnungsnot hatte aufgehört zu existieren und das mit vielem Schweiß erworbene Vermögen dieser Wohltäter der Menschheit — auch.

Die Grenzen für das Rhönringviertel ließen sich sehr leicht bestimmen; im wesentlichen stellt es einen schmalen Ring dar, der sich wie ein Gürtel um die Pankratiusvorstadt und das zusammen mit dem nördlichen Teil des Blumenthalviertels Ende der 80er Jahre entstandene

„Schloßgartenplatzeck" legt; er reicht von der Frankfurter- bis zur Dieburgerstraße; beide Straßen habe ich nicht mit eingeschlossen, weil sie schon lange vor dem Rhönringviertel bebaut waren und ihre Einbeziehung den Durchschnittspreis wesentlich hinaufgeschraubt hätte, was dann ein falsches Bild im Gefolge gehabt hätte. Das „Schloßgartenplatzeck" schied ich aus, weil es eine eigene Entwicklung gehabt hat, die besser im Zusammenhang mit dem Blumenthalviertel (Abschnitt XV) behandelt wird.

Entsprechend der überaus eifrigen Bautätigkeit fanden eine große Anzahl Besitzwechsel statt; im Ganzen hatte ich 145 zur Hand, wovon 78 unbebautes Gebiet betrafen. Ich habe daher, um ein möglichst getreues Bild vorführen zu können, nur die letzteren benutzt; meine Durchschnittswerte sind also direkt gefundene reine Bodenpreise, die nicht erst mittels des Brandkatasters ausgerechnet zu werden brauchten. Eine Ausnahme war nur für die letzte Periode 1905 - 10 zu machen, in der die Bebauung zum großen Teil abgeschlossen war und nur wenige Bauplatzverkäufe vorkamen; ich mußte mich hier wohl oder übel auch der bebauten Grundstücke bedienen.

Entgegen meiner sonstigen Gepflogenheit, zuerst eine Tabelle vorzuführen und diese dann einer Besprechung zu unterziehen, werde ich diesmal chronologisch, von Periode zu Periode, vorgehen und auch innerhalb eines jeden einzelnen Abschnitts eine Preisentwicklung festzustellen suchen; die Tabelle am Schluß stellt dann die gewöhnlichen Durchschnittswerte dar. Ich darf hier so handeln, weil ich mich ja nur auf unbebaute Grundstücke beschränke und diese viel eher wie bebaute die Tendenz haben, schon innerhalb eines einzelnen Jahres sich um einen bestimmten Preis zu bewegen, während man bei bebauten Grundstücken, die nicht selten im Zeitraum eines Jahres größere Wertunterschiede, besonders in Zeiten lebhaften Geschäftsganges liefern und sich erst nach einiger Zeit korrigieren, erfahrungsgemäß längere Perioden zu Hilfe nehmen muß, um eine gewisse Vergleichbarkeit verschiedener Zeiträume zu erreichen.

Äcker und Gärten waren es nur, die hier noch in großer Ausdehnung bis gegen Ende der 90er Jahre lagen, nur bisweilen durchzogen von einigen Verkehrsstraßen, die den Bauern die Bestellung ihres Feldes ermöglichten, dem alten Arheilgerweg, der Pankratiusstraße und der Chaussee nach Schloß Kranichstein. Kein Mensch dachte noch an die Möglichkeit einer intensiveren Bebauung; dementsprechend waren auch die Bodenpreise in den ersten 20 Jahren nur äußerst mäßige. Wenn wirklich einmal die äußeren Straßen der Pankratiusvorstadt um ein Geringes durch Errichtung einiger Neubauten verlängert werden sollten, so gelang es immer, das erforderliche Gelände für wenig Geld

zu erlangen. Die Spekulation fand hier kein lohnendes Feld ihrer Tätigkeit. Zu Anfang der 70er Jahre kaufte die Süddeutsche Immobiliengesellschaft Mainz in der Wenckstraße ein größeres Gelände zum Preis von 3.25 Mark pro qm und etwa 1890 entäußerte sie sich wieder dieses Besitzes um 5.60 Mark. Das war nicht nur kein Geschäft, sondern ein direkter Verlust; in den 17 Jahren waren die Zinsen längst zur Summe des Anlagekapitals angewachsen. Es gelang der Gesellschaft aber nicht, die verlorenen Zinsen durch einen entsprechend höheren Verkauf wieder einzubringen.

Im Großen und Ganzen ist bezüglich der Preisentwicklung etwa Folgendes festzuhalten:

Die der Pankratiusvorstadt zunächst liegenden Teile zeigen gegenüber den außen liegenden Äckern und Grabgärten einen nicht sehr wesentlichen, höheren Wertpreis. Die Wenckstraße z. B. erfährt eine Werterhöhung von 3 auf 3.50 Mark, die Arheilgerstraße auf etwa 4 Mark, während Außengelände, der jetzige eigentliche „Rhön-Ring" zu Anfang der 70er Jahre noch mit 1 Mark pro qm bezahlt wurde und auch zu Ende der 4. Periode nicht viel mehr als 2.50 Mark zu erzielen vermochte.

Das Bild veränderte sich auch in den nächsten 5 Jahren nicht in wesentlichem Maße. Ganz außen wird der qm mit 3.50—5 Mark honoriert, auch die an die Pankratiusvorstadt anschließenden, noch nicht ausgebauten Straßen werden nur um ein Geringes höher bewertet. Eine Art Vorzugsstellung nimmt nur die Taunusstraße ein, die etwa 8 Mark Bodenpreis erzielt.

Auch noch zu Anfang der folgenden Periode, 1895—00, blieb es zunächst bei mäßigen Bodenpreisen. Der äußere Kranz hat im Durchschnitt nicht mehr als 5 Mark pro qm aufzuweisen; wir finden sogar noch weit geringere Käufe, z. B. 3.35 Mark in der nördlichsten Mollerstraße, 3.50 Mark in der verlängerten Pankratiusstraße. Die Taunusstraße hält sich auf der Höhe der vorigen Periode, auf etwa 8 Mark.

Gegen Ende der 90er Jahre aber kamen andere Zeiten; der schon längere Zeit vorliegende Bauplan für das Rhönringviertel schien Aussicht zu haben, bald ausgeführt zu werden. Zunächst scheint man allerdings allgemein wenigstens in Spekulantenkreisen die Hoffnungen nicht überspannt zu haben. Es gelang mehreren Bauunternehmern noch rechtzeitig, große Stücke Gelände relativ billig in ihre Hand zu bekommen. Aber die Preise, die jetzt gezahlt wurden, waren doch sehr viel höhere. In der nördlichen Mollerstraße, ganz in der Nähe des Eisenbahndamms, erzielte Freiherr von Oetinger für ein 4700 qm großes Gelände schon 14.42 Mark. Diese relativ noch billigen Geländeerwer-

bungen sind aber nur ganz vereinzelt geblieben. Ein Terrainspekulant, der noch im Jahre 1900 für Gelände in der Liebfrauenstraße nur 9.95 Mark pro qm gezahlt hatte, mußte sich im selben Jahre bequemen, für Grundstücke von derselben Güte und Lage 16.45 Mark zu bewilligen.

Wir sind berechtigt, das Jahr 1900 als das Geburtsjahr der jetzt folgenden wüsten Terrain- und Bauspekulation zu bezeichnen.

Wie eine Rakete schießt die Preiskurve in die Höhe. Über einen Mittelkauf von 24.40 Mark geht es sofort auf 38.70; ja es wird noch schöner; ohne ersichtlichen Grund werden in der Kaup- und Wenckstraße die schier unglaublichen Preise von 56 (!) und 44.85 Mark bezahlt. Das Jahr 1901 steht nicht viel nach; ich fand Preise von 31.45 bis 52.38. In der Folgezeit pendelt die Bodenbewertung um 40 Mark herum; der meistgezahlte Preis ist 37—38 Mark; er schwankt zwischen 34 und 53 Mark.

Jedem vernünftigen Menschen mußte es schon zu Beginn dieser Preistreiberei klar sein, daß hier eine großartige Schwindelei im Schwange war; es wurden hier ja Preise gezahlt, die zum Teil die der besten Wohnviertel überholten. Konnte man wirklich allen Ernstes glauben, daß im Rhönringviertel, das bei weitem nicht die glänzendsten Verkehrsverbindungen aufzuweisen hatte, der Boden richtig bewertet war? Das glaubt wohl heute niemand mehr. Und doch schien es damals der Fall zu sein. Es wurde fest weitergebaut, Haus reihte sich an Haus, die Beschäftigungsmöglichkeit der Bauhandwerker schien gar kein Ende nehmen zu wollen, und die Tatsache klingt beinahe unglaublich, daß noch im Jahre 1907 in der Neuen-Freiestraße ein Bauplatzpreis von 53.35 Mark gezahlt wurde.

Unter der Hand aber hatte sich schon, seit etwa 1906, ein drohendes Unwetter vorbereitet. Von dem großen, schwindelhaft schnell errichteten Gebäude der Terrainsspekulation im Rhönringviertel, bröckelte ein Stein nach dem andern, die sich bisher noch mühsam gegenseitig stützten, ab; gewaltige Risse ließen das lose gefügte Haus bis in seine Grundmauern erbeben und mit einem gewaltigen Krach stürzte es schließlich zusammen; das Obere zertrümmerte das Untere und auch die Fundamente wurden in Atome zerschmettert.

Die Steine und die Fundamente sind die kleinen und die großen Bauherrn. Ihr ganzer Besitz kam unter den Hammer und mit gewaltigen Schlägen hieb er die Preise so zusammen, bis sie sich in ihrer wirklichen Höhe zeigten. 25 Mark! So hoch etwa dürfen wir den wahren Wert des Bodens im Rhönringviertel taxieren und keine Mark mehr. Ich betonte schon zu Anfang dieses Abschnitts, daß ich mich für die letzte Periode an bebaute Grundstücke halten mußte, weil mir Bauplatzpreise nur in geringer Anzahl zur Verfügung standen. Es ist

aber immerhin sehr auffällig, daß der Durchschnittswert, den ich auf dem gewöhnlichen Wege, mit Zuhilfenahme des Brandkatasters, ermittelte, nahezu die zuletzt gezahlten Bauplatzpreise trifft.

Eine Preistabelle über das Rhönringsviertel wird nun etwa so aussehen:

Zeitraum	Anliegende Straßen Preis pro qm	Verhältniszahlen	Rhönring Preis pro qm	Verhältniszahlen	Taunusstr.
1870—75	3.—	100	1.—	100	—.—
1875—80	—.—	—.—	—.—		—.—
1880—85	—.—	—.—	—.—		—.—
1885—90	5.50	183	2.50	250	—.—
1890—95	6.—	200	3.50 5.—	—.—	8.—
	Anf. 6.—	200	5.—	500	
1895—00	End.—.—	—.—	21.—	2100	8.—
1900—05	—.—	—.—	36.—	3600	
1905—10	—.—	—.—	25.—	2500	

Diejenigen, welche aus der Freigabe des Baugeländes im Rhönringviertel und der daraus folgenden Steigerung der Grundrente Vorteile für sich erhofften, lassen sich in 2 große Gruppen scheiden, in die Terrainspekulanten und die Bauunternehmer. Es ist nun von vornherein klar, daß die Scheidung keine reinliche sein kann, denn der Bodenspekulant ist in vielen Fällen zugleich auch Bauunternehmer gewesen. Ich will aber versuchen, aus meiner persönlichen Erfahrung heraus und soweit mir noch Erinnerungen aus meiner Tätigkeit im Baufach zur Verfügung stehen, beide Gruppen getrennt darzustellen.

Als Beispiele reiner Terrainspekulation kann ich folgende anführen:[1])

(Tabelle siehe nächste Seite.)

Ich bemerke dazu, daß die 2. und 3. Zeile eines jeden Beispiels den Kauf des 1. und 2. Käufers bezeichnen; der Unterschied der qm Anzahl rührt daher, daß in der Zwischenzeit Ab- und Zugänge vorgekommen sind; im Wesentlichen aber handelt es sich immer um das gleiche Grundstück, nicht etwa nur um verschiedene der gleichen Lage.

Als Besitzwechsel, die nur dazu dienen sollten, aus einem höheren Verkauf einen Gewinn zu erzielen, ohne daß auch von dem ersten Käufer beabsichtigt wurde, eventuell Häuser auf dem erworbenen Gelände zu bauen, möchte ich die Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 und 10 be-

[1]) Der bedeutendste Geländekauf, bei dem Gelände östlich der Kranichsteinerstraße vom Barthausschen Fideikommiß an einen Terrainspekulanten veräußert wurde, das etwa ½ Million gekostet haben soll, kann leider in genaueren Zahlen nicht angegeben werden, da die Akten darüber augenblicklich beim Untersuchungsrichter liegen und mir nicht erreichbar sind.

	Jahr	qm	Preis pro qm		Gewann:
1)	1890	2626	T[1])	3.80	Im Bangert
	1898	2541	T	7.90	
2)	1886	4079	T	2.65	Heinheimerstraße
	1891	7435	T	5.35	
	1900	4092	B[2])	24.40	
3)	1891	7435	T	5.35	Im Bangert
	1902	5454	B	26.—	
4)	1896	769	U[3])	3.50	Hinterm Bangert
	1901	984	B	38.60	
5)	1896	3842	T	3.35	Mollerstraße
	1904	218	B	26.83	
6)	1890	2826	T	3.80	Im Bangert
	1898	2541	T	7.90	
7)	1898	1319	B	5.10	
	1903	1319	B	16.65	
8)	1898	1284	T	5.75	
	1903	1284	B	15.—	
9)	1899	4686	B	14.42	Mollerstraße
	1902	280	B	33.90	
10)	1900	3140	T	9.55	
	1903	357	B	39.25	

zeichnen; es ist mir nicht bekannt, daß einer von den ersten Käufern dieser Grundstücke eine erhebliche Bautätigkeit entfaltet hat. Der große Gewinn, den diese Terrainspekulanten eingeheimst haben, fällt sofort in die Augen. Man kann sagen, daß diejenigen, die sich etwa bis 1899 an das Gelände herangewagt haben, sehr viel aus der steigenden Grundrente herausgezogen haben. Die Zahl der sogenannten Urbesitzer, die für gewöhnlich den Löwenanteil davon tragen, war dagegen gering; in der Hauptsache war das Gelände von den wenigen Terrainspekulanten aufgekauft worden. Nur der Barkhausschе Fideikommiß hatte an seinem Besitz festgehalten und daher auch entsprechende Gewinne zu verzeichnen.

Aus den angeführten Beispielen ist weiter ersichtlich, daß die Terrainspekulanten in der Regel das Gelände nicht aufgeschlossen, sondern ihren Besitz an Bauunternehmer weitergegeben haben. Eine Ausnahme von dieser Regel bildete nur die Nr. 8 und 10, in denen ein Bauunternehmer Spekulationsgebiet in einem Fall ganz, im andern zum

[1]) Abkürzung für Terrainspekulant.
[2]) Abkürzung für Bauunternehmer.
[3]) Abkürzung für Urbesitzer.

Teil abgestoßen hat, und zwar mit einem ganz netten Gewinn, weil er eben rechtzeitig gekauft hatte.

Von diesen beiden Fällen abgesehen, haben aber die Bauunternehmer unserer 10 Musterbeispiele über Gebühr hoch gekauft; wir sind wohl berechtigt, bei den großen Quadratmeter-Flächen, die hier aufgeführt sind, von den hier zu beobachtenden Erscheinungen als von allgemeinen Typen zu reden. In diesem zu hohen Einkaufspreis liegt auch der Grund, weshalb fast alle Bauunternehmer falliert sind.

Eine kleine Anzahl von Terrainspekulanten setzte sich, wie wir sahen, schon zu Ende der 90er Jahre und mehr noch später in den Besitz des größten Teils des Bodens im Rhönringviertel; die Urbesitzer waren der Barkhaus'sche Fideikommiß und Bauern gewesen. Wieviel Geld von diesen wenigen Glücklichen verdient wurde, dafür nur einige Zahlen:

In unserm Beispiel 2 kaufte ein Terrainspekulant 1891 ein Gelände von 7435 qm für ganze 40000 Mark, er schlug davon 9 Jahre später 4092 qm für 100000 Mark los; den Zinsverlust abgezogen, hat er demnach an den 4092 qm etwa 63550 Mark verdient; derselbe Mann kaufte sich zu dem Rest von 3343 noch 2111 qm dazu und erzielte für diese 5454 Mark, pro qm einen Gewinn von 20.65 Mark, im Ganzen also 112625,10 Mark brutto oder etwa 100000 Mark netto; den Einkaufspreis der nachträglich dazu gekommenen Quadratmeter setze ich dabei dem der 7435 qm gleich. Der Mann begnügte sich mit seinem Gewinnsümmchen von rund 160000 Mark und überließ die weiteren Geschicke seines Geländes seinen Nachfolgern, den Bauunternehmer.

Im Beispiel 4 kaufte der Barkhaus'sche Fideikommiß von einem Bauern im Jahre 1896 769 qm für 2683.20 Mark; ein Bauunternehmer, der sich besonders durch waghalsige Spekulationen auszeichnete, nahm ihm 1901 984,4 qm ab für 38000 Mark; er ließ also den Fideikommiß pro qm 35.10 Mark verdienen, das sind am ganzen Gelände gemessen etwa 27100 Mark brutto.

Nr. 10. 1900 brachte ein Terrainspekulant 3140 qm für die Summe von 30000 Mark an sich und erhielt 1903 für 357 qm 14000 Mark; es ist mir von ihm nicht bekannt, daß er Bauten hergestellt hat; ich glaube darum recht zu gehen, wenn ich annehme, daß er sein Gelände bauplatzweise abgestoßen hat. Der Einkaufspreis betrug etwa 10 Mark; im Durchschnitt wurde, wie wir sahen etwa 38 Mark pro qm bezahlt. Der Mann hätte also im Verlauf von 3 Jahren einen baren Gewinn von 87920 Mark eingestrichen, beinahe genug, um sich als Rentner niederlassen zu können.

Nr. 7. Ein Bauunternehmer kaufte 1898 1319 qm für 7000 Mark und gab sie 1903 an einem andern Bauunternehmer für 22000 Mark weiter; die Bruttogewinnsumme betrug demnach 15000 Mark.

Nr. 9. Derselbe brachte 1899 4686 qm an sich und erhielt 1902 für einen Bauplatz von 280 qm aus diesem Gelände 9500 Mark; sein Gewinn betrug pro qm 19.48 Mark oder 5454 Mark netto. Hätte er zu demselben Preis den ganzen Besitz verkaufen können, so hätte er 91283 Mark eingesteckt. Ob ihm der Gewinn von 19 Mark pro qm zu gering erschien und er noch mehr zu erzielen hoffte, entzieht sich meiner Kenntnis. Es scheint mir aber bei ihm die Absicht vorgelegen zu haben, nur nach und nach bauplatzweise sich seines Besitzes zu entäußern, weil er so höhere Gewinne einzustreichen hoffte.

Wie dieser Bauunternehmer, der sich im Anfang nur mit reiner Terrainspekulation abgab, so handelten im Rhönringviertel auch die Mehrzahl der anderen großen Bauunternehmer. Zu teueren Preisen hatten sie große Stücke Baugelände an sich gebracht und gedachten, aus der herrschenden Wohnungsnot Kapital mit Wucherzinsen schlagen zu können. Der von ihnen erstandene Boden war schon zu hoch bewertet, als daß es ihnen nochmals gelungen wäre, ihren ganzen Geländekomplex in andere Hände zu übertragen, natürlich unter Anrechnung eines „angemessenen" Unternehmergewinnes. Aber was verstanden sie auch unter „angemessen"! Nichts weniger als einen Verdienst, der es ihnen ermöglichte, nach einem halben Dutzend Jahren etwa in den wohlverdienten Ruhestand treten zu können.

Aber es fand sich leider niemand, der die Freundlichkeit gehabt hätte, ihnen diesen „angemessenen" Unternehmergewinn zubilligen zu wollen. Was also tun? Das Gelände war da, die enormen Anschaffungskosten verschlangen eine Masse Zinsen; was blieb also übrig, als selbst das Viertel aufzuschließen, möglichst schnell Bauten zu errichten, um durch ihre Vermietung wieder Zinsen und Kapital hereinzubekommen?

Obwohl die zunächst nur in beschränkter Anzahl vorhandenen großen Bauunternehmer kein Konsortium zur Verwertung des Geländes gebildet hatten, verlangten sie doch wie auf Verabredung für ihre Bauplätze ganz ungeheure Preise. Und sie konnten es tun, denn die Nachfrage war bereit, die Kosten zu zahlen. Eine große Menschenmenge strömte zu Anfang dieses Jahrhunderts in die Stadt Darmstadt; die Einwohnerzahl nahm rapid zu; eine große Wohnungsnot griff Platz. Die zuwandernde Bevölkerung mußte unter allen Umständen untergebracht werden; der Hessisch-Preußische Eisenbahn-Gemeinschaftsvertrag führte eine größere Anzahl ihrer Mittel- und Kleinbeamten nach der Residenz; im Zentrum der Stadt wurde der Häuserblock vor dem Schloß abgebrochen, ohne daß vorher für ausreichende Kleinwohnungen

in andern Quartieren der Stadt gesorgt worden war; die aufblühende Stadt dehnte und streckte sich und konnte doch all die, die Lust hatten, sich in ihr anzusiedeln, nicht in ihrer ganzen Menge fassen. Der Überschuß der Zuzüge gegen die Wegzüge betrug:[1])

1898	1095	1905	1056
1899	1716	1906	1014
1900	1157	1907	922
1901	1863	1908	— 500
1902	1641	1909	+ 671
1903	1315	1910	— 632
1904	480	1911	— 616

Das Wohnungsbedürfnis war demnach zu Ende der 90er Jahre ein sehr dringendes. Die Aussicht, die hergestellten Wohnungen alsbald besiedeln zu können, war groß. Die großen Bauunternehmer befanden sich demnach in einer äußerst günstigen Stellung, in einer Monopolstellung im wahrsten Sinne des Wortes. Daraus ist es auch zu erklären, daß sie die exhorbitanten Bauplatzpreise von 38 Mark und mehr fordern konnten und sie auch erhielten. Sie schienen die beste Aussicht zu haben, trotz des hohen Einkaufspreises ihres Geländes, bei der allmähligen Abstoßung von Bauplätzen glatt auf ihre Rechnung zu kommen, denn die Bevölkerung schien unaufhaltsam zu wachsen, die Stadt einer neuen Blüteperiode entgegen gehen zu wollen. Mit einer Schnelligkeit und Hast ohne gleichen wurde gebaut; wenn man nur wenige Tage die Baustätten nicht mehr besucht hatte, war man erstaunt, was in der Zwischenzeit geleistet worden war. Man wird begreifen, daß unter diesen Umständen auf ein ästhetisches Äußere der Häuser so gut wie keine Rücksicht genommen wurde; es kam ja in erster Linie darauf an, Wohnungen herzustellen; die Fassade wurde etwas mit Gips verkleidet und damit basta. Die Häuser waren oft noch nicht verputzt und doch schon teilweise bewohnt.

Die einsetzende Bautätigkeit hatte selbst die kühnsten Erwartungen der wenigen großen Bauunternehmer, die das Gelände in ihrer Hand hatten, übertroffen. Es war ihnen nicht möglich, ihren Geschäftsbetrieb so auszudehnen, daß sie die notwendig gewordenen Wohnungen selbst hätten herstellen können; sie suchten Abnehmer für einen Teil ihres Geländes. Und sie fanden sie. Eine ganze Reihe von Bauhandwerkern und Maurergesellen avancierten über Nacht zum Bauunternehmer. Geld hatten sie zwar keines, aber das machte nichts. Die erste Hypothek mit 60 % war bald gemacht; aber woher das Baukapital nehmen? Solange das Haus im Bau war, gings ja noch. Solange man noch unter der hypothekarischen Beleihungsgrenze

[1]) Unberücksichtigt blieb hierbei der Überschuß der Geburten gegen die Sterbfälle.

von 60% blieb, wurde für jedes eben gerade entstandene Stockwerk Geld nachgeschossen, das auf hypothekarischem Weg leicht zu erlangen war. Aber wenn da nichts mehr zu holen war, mußten die „großen" Kollegen herhalten; und diese besaßen auch oft die Freundlichkeit, dem „kleinen" Bauunternehmer aus der Verlegenheit zu helfen, einen angefangenen Bau vielleicht unvollendet stehen lassen zu müssen. Gegen eine Nachhypothek oder einen Restkaufschilling oder auch Wechsel bewilligten sie in der Regel die nötigen Gelder. Ja, sie ließen sogar nicht selten 10% und mehr nach, freilich unter einer Bedingung: daß der Geldnehmer den vollen Betrag eintragen ließ, während er für dem Nachgelassenen keine Zinsen zu bezahlen brauchte. Welch ein Schwindel! Die 10% Nachlaß waren ja tatsächlich gar kein Nachlaß, sondern ein Aufschlag auf das geliehene Kapital, das der „kleine" nur in diesem Betrage zu verzinsen brauchte, während er für den Fall, daß die Sache schief ging, mit seinem „Vermögen" für den eingetragenen Betrag „haften" mußte. Große Hoffnungen auf einen etwaigen Rückhalt, der in der Haftung dieser Leute gelegen hätte, hat sich auch kaum einer der großen Bauunternehmer gemacht. Es kam ihnen ja in erster Linie darauf an, wieder Geld ins Geschäft hereinzubekommen. Sie zogen also schnell einen Wechsel auf ihren Kunden oder fertigten mit ihm einen Restkaufschilling aus, indem sie „privatim" einige Prozent nachließen. Damit gingen sie dann zum großen oder kleinen Bankier oder auch, wie das nicht selten vorkam, zu einer größeren Bank und ließen sich auf den vollen Betrag Geld leihen. Ob die Kapitalgeber von vornherein und in jedem einzelnen Fall und in vollem Maße über diese unreellen Schiebungen orientiert waren, entzieht sich meiner Kenntnis; ich glaube es verneinen zu dürfen. So lange sie auch für ihr hergeliehenes Kapital Sicherheit erhielten, konnte ihnen die Entstehung der Wechsel und Restkaufschillinge Nebensache sein. Wenn sie auch nur immer Sicherheit erhalten hätten!

Es hatte in Kapitalgeberkreisen, oder sagen wir lieber Kreditgeberkreisen eine Vertrauensseligkeit in Geldsachen Platz gegriffen, die wir heute als direkt unbegreiflich ansehen müssen. Man war schon zufrieden, wenn man von seinem Kunden für seine Baugeldforderung nur einen Wechsel bekam, für den man sich beim Bankier wieder Geld holen konnte. Dieser nützte dann auch die Situation weidlich aus; stand auf dem Wechsel nur eine kreditfähige Person, so genügte das in der Regel, um mit der eigenen Unterschrift noch versehene Wechsel bei der Reichsbank unterzubringen, die die Lombardzinsen und Provision die der Banquier von seinem Kunden erhielt, nicht in Anrechnung brachte, sondern nur den gewöhnlichen Reichsbankzinsfuß forderte. Als kreditwürdige Personen, von denen die Bankiers nicht volle Sicherheit

verlangen zu müssen glaubten, galten in der Hauptsache neben Banken die „großen Bauunternehmer" und insbesondere ein großer Geldmann, deren Vermögen zum Teil schon auf Hunderttausende geschätzt wurde. Es gab auch Leute anderer Berufsklassen, die sich dazu hergaben, gegen Erstattung einer entsprechenden Provision ihren Namen auf den Wechsel zu setzen, der dann so für den Banquier und die Reichsbank noch größere Sicherheit erhielt. Noch andere Mittel wurden von Seiten der großen Bauunternehmer benutzt, um zu Kapital zur Erweiterung des Geschäftsbetriebs zu kommen; sie zogen unter sich Wechsel in größerem Betrage, einer auf den andern und umgekehrt. Diese Wechselreiterei war natürlich schon etwas, was ein ganz besonderes Risiko in sich barg; der Banquier, der sich auf diese Geschäfte einließ, setzte ohne Zweifel viel aufs Spiel, denn Sicherheit wurde in der Regel nicht geleistet; er suchte dann für alle Fälle durch Anrechnung der höchsten, gesetzlich zulässigen Zinsen und einer entsprechenden Provision das Risiko in etwa abzuschwächen. Die ganze Stadt war mit Wechseln überschwemmt.

Wie berauscht, so waren sie alle, die von diesen hochgehenden Wellen der Spekulation fortgerissen wurden; aus dem Augenblick hoffte man Vorteile zu ziehen, im Handumdrehen über die Sorgen des Daseins hinaus zu sein. Das Vermögen vieler Unternehmer hatte buchmäßig eine beträchtliche Höhe erreicht; sie, die früher nur einfache Handwerks- und Maurergesellen gewesen waren, leisteten sich jetzt einen Luxus, wie es nur Leute tun, die schnell zu Reichtum und Ansehen gelangt sind, aber den Wert des Geldes nicht zu schätzen wissen.

Die Sache wäre auch noch eine Reihe von Jahren so fortgegangen, wenn die Spekulation nicht in ihrem Hauptpunkte falsch gewesen wäre, nämlich in der Annahme, die Stadt werde in demselben regelmäßigen Tempo zunehmen, wie sie es seit 1898 getan. Ein Blick auf unsere kleine Tabelle, auf Seite 64 zeigt uns, wie mit einem Schlag all die kühnen Erwartungen ein schmähliches Ende fanden. Wechselfälschungen und andere Vertrauensbrüche hatten schon stark deprimierend in Kapitalgeber- und Unternehmerkreisen gewirkt; aber daß jetzt auch noch der gewohnte Zuzug von außen auf einmal ausblieb, das gab der Spekulation den Rest. Wer sollte jetzt die massenhaft leerstehenden Wohnungen im Rhönringsviertel füllen?

Noch eine kurze Zeit wartete man in Kapitalgeberkreisen zu, ob vielleicht dieser Stagnationszustand der Stadt nur ein vorübergehender sei, ob wieder bessere Zeiten kämen. Als sich diese Hoffnung trügerisch erwies, machte man seine Rechte geltend. Zuerst mußten natürlich die daran glauben, die am wenigsten Kredit und auch am wenigsten Vermögen besaßen, das waren die kleinen Unternehmer, die das Bau-

kapital, das sie durch Wechsel oder Kaufschillinge erhalten hatten, seither doch durch das Mieterträgnis ihrer Häuser hatten verzinsen können. Als aber die Überproduktion an Wohnungen Tatsache wurde, waren sie, weil sie aus ihrem Vermögen keine Kapitalzinsen zahlen konnten, mit einem Male bankerott; von einem Bezahlen der Wechsel war natürlich keine Rede. In nicht ganz so ungünstiger Lage befanden sich die, welche von Haus aus etwas Vermögen mitgebracht hatten; sie konnten sich noch eine Zeitlang halten, indem sie ihre Verpflichtungen durch Inangriffnahme ihres Vermögens erfüllten. Auf die Dauer aber ging es auch bei ihnen nicht mehr; einer nach dem andern fallierte, einer riß den andern mit sich, weil sie alle sich gegenseitig nicht mehr zu stützen vermochten. Ihre Häuser wurden „anstandshalber" von den großen Bauunternehmern übernommen, die sich jetzt mit Recht „Großhausbesitzer" nennen durften. Der große Geldmann, den ich auf Seite 66 erwähnte, nannte eine Zeitlang ein halbes Hundert (!) Häuser sein Eigen.

Für die Wechselverpflichtungen der mittleren und kleinen umgefallenen Bauunternehmer sollten jetzt die großen aufkommen. Sie konnten immerhin noch ein Vermögen aufweisen, wenn auch kein baares, da es in Gebäuden und Grundstücken bestand. Aber die Bankiers drängten auf Zahlung; hypothekarische Sicherheiten konnten sie nicht mehr erlangen, da die Gebäude überbelastet waren. Womit also die Wechselverpflichtungen einlösen? Die Leichtfertigkeit, mit der sie bei der Kapitalaufnahme und ihren kleineren Bauplatzabnehmern gegenüber vorgegangen waren, rächte sich jetzt bitter: Ihr Streben, möglichst viel Geld zu bekommen, um ein leichtes und leichtfertiges Leben zu führen, brach ihnen das Genick. Die Wechsel und Kaufschillinge der kleinen Bauunternehmer, die sie in einer unnatürlichen Höhe bei den Bankiers untergebracht hatten, sollten jetzt sie verzinsen oder gar heimzahlen; die ihnen zugefallenen Häuser standen meist leer, aber die Hypothekenzinsen waren zu decken. Wo war dazu das Geld? Sie hatten erwartet, die Bevölkerung werde unaufhaltsam weiter wachsen; es werde ihnen gelingen, den Wohnungssuchenden hohe Bodenpreise in Gestalt hoher Mieten abzupressen, die sie zahlen mußten, weil sie eben eine Unterkunft brauchten. Diese Erpressungstendenz, das Prinzip, nur wenige Bauplätze abzugeben, um die Konkurrenz noch mehr einzuschränken, das war es ebenfalls, was ihnen und allen denen, die sich mit ihnen einließen, im Anfang zwar große Gewinne, jetzt aber ebenso große Verluste eintrug. Das Terrain, was sie so teuer gekauft hatten, blieb in großen Partien unbebaut liegen; es mit Gewinn losschlagen zu können, daran konnten sie jetzt nicht mehr denken; anderswo Kapitalien aufzunehmen zur Verzinsung und Einlösung der seither schon fortgesetzt

prolongierten Wechsel, dazu hatten sie keine Aussicht. Die Bankiers hatten keine Lust mehr, ihnen weiter Kredit zu gewähren, weil die Reichsbank ihre Wechsel nicht mehr abnahm. Allenthalben suchten sie auf dem Zwangswege ihre Forderungen einzutreiben; und jetzt krachte es überall. Das Vermögen der einstigen Krösusse schmolz in ein Nichts zusammen; diejenigen Kreise, welche das erforderliche Kapital in das Schwindelunternehmen eingeschossen hatten, waren gezwungen, den größten Teil der Gebäude zu übernehmen, und zwar zu wahren Schleuderpreisen, die aber dem Wert beinahe entsprachen. Ihre Spekulationshoffnungen endeten gar in einem völligen Fiasko, als noch obendrein eine großartige Wechselfälscherei ans Tageslicht kam; eine mittlere Baufirma hatte, um ein luxuriöses Leben führen zu können, Unterschriften in Höhe von 100 000 Mark gefälscht.

Die Folgen dieses furchtbarsten Krachs in der Baugeschichte Darmstadts auch nur annähernd in Ziffern schildern zu wollen, würde vergebliche Mühe sein. Ich beschränke mich nur darauf, festzustellen, daß die relativ empfindlichsten Verluste die Klasse der kleinen Handwerker erlitten hat. Die übrigen beteiligten Kreise, vor allem also die Bauunternehmer, von denen der größere Teil von vornherein nicht viel besaß, und die Bankiers, die eine Zeit lang recht nette Geschäfte machten, werden wohl in der Hauptsache wieder da angelangt sein, wo sie zu Anfang der Bauperiode waren, auf dem Nullpunkt. Gewonnen haben daher nur die, welche die Finger vom Bauen gelassen haben, die wenigen glücklichen Terrainspekulanten und als einziger Urbesitzer der Barckhaus'sche Fideikommiß.

Bei der Subhastation wurde schon für die Gebäude allein ein Preis erzielt, der zwar in der Regel der Schätzung des Brandkatasteramts entsprach, aber die während der Spekulationszeit gezahlten Summen bei weitem nicht erreichte. Es mußten also Umstände vorhanden gewesen sein, die Veranlassung gaben, den dort entstehenden Gebäuden einen besonderen, einen ideellen Wert beizumessen.

Die anscheinend in stetigem Maße zuströmende Bevölkerung schien die Möglichkeit zu geben, im Rhönringviertel Gastwirtschaften mit gutem Erfolge zu gründen. Eine Bedürfnisfrage bei Erteilung der Konzession bestand nicht. Welchen Einfluß das gehabt hat, soll die folgende kurze geschichtliche Entwicklung der Bedürfnisfrage zeigen.

Bei der 1. Einführung der Bedürfnisfrage im Jahre 1892 betrug in Darmstadt die Zahl der Wirtschaften 253; sie fiel nach 1 ½jährigen Bestehen auf 247, wobei die aufgehobenen zumeist sogenannte „Damenwirtschaften" waren. Nach der Aufhebung der Bedürfnisfrage im Jahre 1894 stieg die Zahl in 1897 auf 286, bis 1906 auf 422, worunter 43 „Damenwirtschaften". Während die Bevölkerung Darmstadts nur um 37,5 %

wuchs, nahmen die Wirtschaften um mehr als 90 % zu. Den Löwenanteil daran hatte das Rhönringsviertel. Bestand an einer Ecke eine Wirtschaft, so konnte man sicher sein, daß bald eine zweite oder gar 3. folgte; ja Straßenkreuzungen mit 4 Wirtschaften waren gar nichts seltenes. Diese Eckhäuser wurden von Brauereien recht gut bezahlt; schnell war ein Lokal errichtet und ein Zäpfer hineingesetzt Wer nur einen kleinen Spaziergang in der Ringstraße machte, konnte so ziemlich an jeder Ecke die Wirtshausschilder blinken sehen. Mit allen möglichen Mitteln suchte man ihnen Verkehr zuzuführen, worunter das beliebteste die Einrichtung der Damenkneipe war. Daß soviel Wirtschaften in einer Stadt von 80000 Einwohnern nur vom Ausschank von Bier, Wein usw. existieren konnten, war undenkbar; daß ferner ein Proletariat im Wirtsgewerbe hierdurch herbeigeführt wurde, war ebenso zweifellos. Einen größeren Nachteil der Überhandnahme der Wirtschaften bildeten außerdem die Verluste, welche die zahlreichen Lieferanten des Gewerbes erlitten. In den Jahren 1901—07 haben in ganz Darmstadt mehr als 200 Wirtschaften den Inhaber gewechselt, wovon 70 2 bezw. 3 mal, 19 4 mal, 14 5 mal, 19 6 - 8 mal, 3 10 mal, 2 12 mal und 2 16 mal. Solche Zustände mußten notwendigerweise zahlreichen Gewerbetreibenden außer den in der Regel durch Kaution geschützten Brauereien, ganz enorme Schäden bereiten; eine ganze Reihe Existenzen haben dem Nichtbestehen der Bedürfnisfrage ihren Ruin zu verdanken.

In $^3/_4$ der deutschen Städte hatte man die Bedürfnisfrage eingeführt, und fast überall damit gute Erfahrungen gemacht; Darmstadt konnte da natürlich nicht zurückbleiben, besonders angesichts des Bestehens von Mißständen, die förmlich zum Himmel schrieen. Am 12. 12. 1907 wurde das Ortsstatut der Bedürfnisfrage auf die Dauer von 3 Jahren beschlossen. Die Folge war das Eingehen einer Reihe von Wirtschaften; zu Anfang des Jahres 1912 waren von den 1907 bestehenden etwa 600 Gasthäusern noch 482 übrig. Es leuchtet ein, daß der ideelle Wert, der dem Häusern im Rhönringviertel in der Schwindelperiode 1900—1905 beigemessen wurde eine erhebliche Einbuße erlitt. Ich erwähne nur ein besonders krasses Beispiel: Ecke der Heinheimer- und Rhönringstraße wurde vor wenigen Tagen bei der Subhastation ein Gasthaus, das zur Zeit der unbeschränkten Wirtschaftsgründung mit 82000 Mark bezahlt wurde, für etwa 41000 Mark zugeschlagen.

Bezirk XV. Das Blumenthalviertel.

Ein Blick auf den Stadtplan von 1870 lehrt uns, daß damals von dem sogenannten Blumenthalviertel, das ganz einfach durch die

Bismarck-, Frankfurterstraße und die Odenwaldbahn begrenzt ist, nichts weiter stand als eine Reihe von Häusern in der Bismarckstraße, in der Frankfurterstraße bis etwa zur Kahlerstraße und zu Anfang der Pallaswiesenstraße.

Das Viertel hat seinen Namen von einer Terrain- und Baugesellschaft Blumenthal & Co., die Anfangs der 70er Jahre den größten Teil des Acker- und Wiesengeländes aufkaufte und der Bebauung erschloß. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit machen zu wollen, zähle ich im Nachstehenden die von ihr abgeschlossenen Kaufverträge auf:

	Datum	Straße	Fläche in qm	Preis pr. qm	Preis f. d. Fläche
1871	31. Oktober	Emilstraße	7562,50	6.77	51857.14
1871	31. Oktober	Pallaswiesenstr.	1250,00	5.48	6857.14
1871	29. Dezember	Kahlertstraße	4819,00	—.80	3965.15
1871	29. Dezember	Kahlertstraße	34768,50	3.53	123975.43
1872	7. Mai	Landwehrstraße	43382,50	5.21	226285.71
1872	15. Mai	Liebigstraße	?	?	?
			91782,50	ca. 4.50	412940.57

Außerhalb der Gesellschaft Blumenthal & Co. ließen sich nur wenig andere Spekulanten auf Terraingeschäfte in dieser Gegend ein; ihre Tätigkeit ist ihr gegenüber nur eine verschwindende. Ich erwähne daher nur nebenher, daß vor Blumenthal & Co. in der Landwehrstraße ein größerer Verkauf vorkam, 919 qm à 5.89 Mark pro qm; daß ferner auch die Süddeutsche Immobiliengesellschaft von Mainz etwa 2200 qm im Jahre 1876 zu 7.40 Mark pro qm erwarb. Sonst bin ich auf größere Geländeerwerbungen nicht gestoßen.

Der Preis von durchschnittlich 4.50 Mark pro qm, den die Gesellschaft zahlen mußte, war für die damalige Zeit gering zu nennen; die Unternehmer hätten auch gewiß ein Riesengeschäft gemacht, wenn sich das Viertel in dem Tempo ausgebaut hätte, wie sie es erhofft hatten. Projektiert waren 10 Straßen, davon 5 mit Vorgärten. Die Gesellschaft übernahm die Straßenherstellung und die Beleuchtungskosten, weil sie von der Annahme ausging, daß sich allenthalben eine gesteigerte Bautätigkeit entwickeln werde, wodurch für sie die Möglichkeit gegeben sei, durch rasches Abstoßen der Bauplätze nur wenig an auflaufenden Zinsen zu verlieren und dazu noch einen entsprechenden Unternehmergewinn einstreichen zu können.

Die ersten Jahre des 70er Dezenniums machten einen vielversprechenden Anfang des Unternehmens. Es gelang sofort, eine Reihe von Bauplätzen, die bezüglich ihrer Größe zwischen 500 und 800 qm schwankten, mit einem ganz netten Gewinn weiter zu veräußern; es wurden 13 bis 21 Mark erzielt, in einem Fall erzielte ein Zwischenspekulant sogar 28 Mark.

Die Leiter der Gesellschaft waren vorsichtige Geschäftsleute; sie bauten selbst nur wenig und überließen das Herstellen von Häusern kleineren Bauunternehmern. Auf diese Weise wurde nirgends über Bedürfnis gebaut; ein Bauschwindel wie im Rhönringviertel konnte sich daher hier nicht breit machen. Andererseits verkaufte aber auch die Gesellschaft an Zwischenspekulanten so gut wie gar keine größeren Stücke baureifen Geländes; und das war von ihrem Standpunkt aus ein großer Fehler.

Die Hoffnungen auf eine allmählich fortschreitende bauliche Entwicklung im Blumenthalviertel gingen nur zu einem geringen Teil in Erfüllung. In der Hauptsache machte sich ein Rückgang besonders in der Periode 1880—85 bemerkbar. Ich fand in ihr einen einzigen Verkauf eines Bauplatzes von geringem Umfange notiert, der sogar nur 7.50 Mark pro qm brachte. Das immer stärker werdende Risiko suchte man abzuschwächen, indem man andere Terraingesellschaften zur Beteiligung an dem Unternehmen heranzog, so die Süddeutsche Immobiliengesellschaft und die Süddeutsche Bodenkreditbank. Man tat gut daran, denn die Geschäfte gingen beinahe bis Ende der 80er Jahre gar nicht glänzend. So sagt ein Zeitungsausschnitt, daß die Gesellschaft für 1887 mit 3836 Mark Verlust abschloß, 1886 sogar mit 10621 Mark. Derselbe wurde aus dem Dispositionsfond gedeckt, welcher sich damit auf 52046 Mark reduzierte. Bei einem Aktienkapital von 450000 Mark besaß sie 1887 für 731000 Mark Terrains, Ende 1886 für 770000 Mark. Man sieht daraus, daß wenigstens in diesem Zeitraum so gut wie nichts verkauft worden war. Häuser besaß die Gesellschaft 1886 wie 1887 für 587000 Mark; die Hypothekenschuld betrug 729000 Mark. Die Beteiligung der Süddeutschen Immobiliengesellschaft betrug 130000 Mark und die Süddeutsche Bodenkreditbank 284000 Mark. Die sonstigen Verpflichtungen betrugen 167000 Mark.

Das Unternehmen hätte vielleicht noch ein schlimmes Ende gefunden, wenn nicht zu Ende der 80er Jahre eine erneute Bautätigkeit eingesetzt hätte. Zuerst freilich spannte man die Hoffnungen auf die Möglichkeit teurer Verkäufe nicht sehr hoch, die Nachfrage war anfangs nicht bereit, die Preise der Periode 1870—75 zu bewilligen; so wurde in Alice- und Wendelstadtstraße 12.80 Mark pro qm bezahlt. Nur schüchtern begann man wieder mit weiteren Bauten; 1891 konnte noch Buffallo Bill in der Gegend der heutigen Emilstraße seine Indianer auf der Pallaswiese herumreiten lassen. Die Eingemeindung Bessungens aber und der damit immer stärker werdende Zuzug von außen nach der Residenz übte auch hier eine erhebliche Wirkung aus.

Bis jetzt hatten sich Häuserblocks erst bis etwa zur Kahlertstraße gebildet; doch waren überall zwischen den schon entstandenen Gebäuden noch Bauplätze in Menge vorhanden. Die zu Ende der 80er Jahre wie mit einem Schlag neu erwachende Bautätigkeit im Blumenthalviertel füllte diese freien Plätze bald mit Gebäuden aus. In demselben Tempo entstand auch nördlich der Kahlertstraße jetzt Haus an Haus; die Wohnungen wurden so schnell abgesetzt, daß man auch noch das zwischen Pfründnerhausgarten und Herrngarten, östlich der Frankfurter Straße bis zur Pankratiusvorstadt gelegene Gelände zur Bebauung heranzog; dieses kleinere Stück -- der alte botanische Garten — nenne ich das „Schloßgartenplatzeck". Obwohl es, rein äußerlich zum Rhönringviertel (Kapitel XIV) gehört, behandle ich es doch hier im Zusammenhang mit dem Blumenthalviertel, weil es seiner Entstehungszeit nach zu diesem gehört. Sollte die vorliegende Arbeit aber später eine Fortsetzung finden, so wäre das „Schloßgartenplatzeck" dem Rhönring zuzuschlagen.

Das Tempo der Häusererstellung wurde derartig forciert, daß man in öffentlichen Versammlungen die Forderung aufstellte, es müsse dem Bauhandwerker gestattet werden, seine Bauforderungen hypothekarisch eintragen zu lassen, weil das offenbare Bauen über das Bedürfnis hinaus eine ernste Gefahr in sich schließe. Von anderer, interessierter Seite aus wurde diese Überproduktion in Frage gestellt; besonders hob man hervor, daß in Darmstadt 1872 bei 37600 Einwohnern 2360 Wohnhäuser, 1891 bei 57600 Einwohnern 3700 Wohnhäuser vorhanden gewesen seien; es komme demnach gegen früher $^1/_2$ Einwohner weniger auf 1 Haus.

Wer von diesen Parteien recht gehabt hat, vermag ich in allen Punkten heute nicht mehr zu entscheiden. Es scheint mir aber, daß eine Überproduktion an Häusern zwar vorgelegen hat, daß indessen die Gesellschaft Geldkräfte genug besaß, um sich über Zeiten des Gewinnentganges leichter hinwegsetzen zu können, so daß eine Krisis im Baugewerbe wie im Rhönringviertel vermieden wurde. Handwerker scheinen tatsächlich wenig zu Schaden und zu Falle gekommen zu sein. Vielleicht wäre aber ein allgemeiner Krach doch nicht ausgeblieben, wenn nicht im Rhönringviertel die schon geschilderte schwindelhafte Bautätigkeit sich entfaltet hätte. Das Interesse der sich mit dem Bauwesen befassenden Kreise drehte sich jetzt nur um dieses Viertel; für das Blumenthalvierl hatte man von Seiten der Häuseragenten nicht viel übrig. Der Bodenpreis hatte dort in der Periode 1895—00 beinahe seinen Höhepunkt erreicht und zeigte auch in den folgenden 10 Jahren in der Hauptsache weder eine Tendenz zum Steigen noch zum Fallen. Es ist freilich zu beachten, daß es sich beim Blumenthalviertel um ein nahezu

vollständig ausgebautes Gebiet handelte, in dem erfahrungsgemäß die Spekulation keinen günstigen Boden findet; die wenigen noch vorhandenen Bauplätze dagegen zeigten eine starke Neigung dazu, den Galopp des Rhönringviertels mitzumachen. Ich erwähne für die Periode 1900—05 nur, daß in der Bismarckstraße 60.75 Mark und in der Viktoriastraße 41.65 gezahlt wurden. In der Periode für die vergangenen 5 Jahre gelangte man schon wieder ganz von selbst auf einen Preis von etwa 30 Mark pro qm, wie ich sie für Bauplätze in der Frankfurter- und Wendelstadtstraße fand.

Bevor ich dazu übergehe, tabellarische Zusammenstellungen über die Bodenpreisentwicklung im Blumenthalviertel und „Schloßgartenplatzeck" zu machen, schicke ich noch einige erläuternde Bemerkungen voraus.

Wie bei Abschnitt XIV, so standen mir auch hier eine große Anzahl von Bauplatzpreisen zur Verfügung, die ich nicht einmal alle heranzuziehen brauchte, weil sie in der Regel in den einzelnen Perioden nur geringe Unterschiede aufweisen; ich beschränkte mich daher auf 86. Schwieriger war es schon für 1880—85 einen Durchschnittswert zu bekommen, in der, wie erinnerlich, eine fast vollständige Stagnation der Bautätigkeit anzutreffen ist; es wurden hier einige kleinere Zukäufe, außerhalb der Gesellschaft Blumenthal & Co. gemacht, die ich als zu niedrig bezeichnen muß, denn Preise von 7.50—10 Mark entsprechen sicher nicht dem wahren Wert. Ich zog es daher vor, in die Rubrik dieser Periode ein Fragezeichen an Stelle des Durchschnittswertes zu setzen. Die zu Ende der 80er Jahre wieder frischer einsetzende Bautätigkeit lieferten wieder genügend Bauplatzpreise, während ich für die beiden letzten Perioden wieder neben den spärlichen Angaben über reine Bodenverkäufe das umständliche Verfahren des Ausrechnens mit Hilfe des Brandkatasters in Anwendung bringen mußte. Es ist für die letzte Periode wieder sehr bemerkenswert, daß der Bauplatzpreis sich mit dem ermittelten Durchschnittswert des Bodens nahezu deckt.

Entsprechend der deutlich erkennbaren Erscheinung, daß sich das Blumenthalviertel in 2 großen Zeiträumen zeitlich und örtlich entwickelt hat, habe ich es für zweckmäßig gefunden, eine Zweiteilung für die ersten 5 Perioden vorzunehmen; für die letzten 3 dagegen gebe ich einen gemeinsamen Durchschnitt an. Die Grenzen der beiden Unterbezirke zog ich mit der Kahlertstraße und nenne sie einfach Nord- und Südbezirk. Das „Schloßgartenplatzeck" erhält eine eigene Tabelle.

Zeitraum	Südbezirk Preis p. qm	Nordbezirk Preis p. qm	Ganz. Viertel Preis pro qm	Verhältniszahlen Norden	Süden	Zusamm.
1870—75	4.50 Blumen-	4.50				
	16.85 thal & Co.	Blumenthal —.—		100	100	100
1875—80	16.—	—.—	—.—	333	—	—

Zeitraum	Südbezirk Preis p. qm	Nordbezirk Preis p. qm	Ganz. Viertel Preis pro qm	Verhältniszahlen Norden	Süden	Zusamm.
1880—85	?	?	—.—	—	—	—
1885—90	15.—	10.—	—.—	333	222	—
1890—95	23.50	17.50	—.—	522	393	—
1895—00	—.—	—.—	27.60	—	—	613
1900—05	—.—	—.—	30.70	—	—	682
1905—10	—.—	—.—	29.50	—	—	653

Die Firma Blumenthal & Co. hatte bei ihren Geländeankäufen so gut wie keine Rücksicht auf den bestehenden Unterschied der Lage gemacht. In der Folgezeit machte sich dieser aber sehr bemerkbar; der Nordbezirk wurde in 1875—85 überhaupt nicht in Angriff genommen und blieb auch bei der neu auftauchenden Bautätigkeit zunächst beträchtlich hinter dem Süden zurück. Dessen Grundstücke erfreuten sich noch einige Jahre hindurch, so lange hier noch Bauplätze in größerer Menge vorhanden waren, ihrer besseren Lage und vermochten ihren Vorsprung zu halten. Allmählich aber rückt auch der Norden in Folge des Wohnungsbedürfnisses immer mehr in die Bauzone, und mit dem Ende der 90er Jahre besteht ein wesentlicher Unterschied der Lage nicht mehr; mit der Eröffnung der elektrischen Bahn im Jahre 1903 wurde diese Vorzugstellung des Südens noch mehr abgeschwächt.

Als allgemeine Entwicklungstendenz der Preise können wir etwa feststellen, daß nach der anfänglichen durch die Erschließung hervorgerufenen plötzlichen Erhöhung durch mehr als 15 Jahre hindurch eine Stagnation der Preise stattfand; von einem etwaigen Rückschlag dürfen wir dagegen nicht reden. Mit dem Einsetzen einer neuen Periode der Bautätigkeit wird dann der Wertdurchschnitt im Verlauf weniger Jahre ganz beträchtlich gehoben; er erreicht in der vorletzten Periode seinen Höchststand und bewegt sich seitdem unverändert auf dieser Höhe der Preiskurve.

Es bleibt jetzt nur noch kurz die Frage zu beantworten, wer von der stattgefundenen Werterhöhung den Vorteil gehabt hat. Die Gesellschaft Blumenthal & Co. arbeitete, wie wir schon sahen, am Anfang mit bedeutendem Gewinn. Dann aber sah sie sich in die unangenehme Lage versetzt, in Folge des langsameren Tempos, das die Bautätigkeit einschlug, weite Strecken ihres Geländes unbebaut liegen zu lassen. Noch im Jahre 1887 hatte sie dazu noch für eine $^3/_4$ Million Häuser in ihrem Besitz, die sie in Folge der allgemeinen Geschäftsunlust nicht losschlagen konnte und zum Teil auch noch leer stehen lassen mußte. Die Einbuße an Zinsen war so groß, daß die Gesellschaft in diesen letzten Jahren der Geschäftsdepression dauernd mit Verlust arbeitete. Die Sache wäre natürlich mit jedem Jahr schlimmer geworden; und es war nur ein Glück für die Gesellschaft zu nennen, daß nach den

dürren Jahren endlich wieder bessere Zeiten kamen. Zu deren Beginn war man auch mit dem Erlös von geringeren Quadratmeterpreisen zufrieden; und erst, als in Baukreisen wieder eine hoffnungsfrohere Stimmung Platz griff, hatte man den Mut, auch mehr zu verlangen und bekam es auch, weil die zuströmende Bevölkerung den Platz eben brauchte. Es wäre indessen ganz verkehrt, gleich von einem Riesengeschäft der Firma reden zu wollen; ich glaube annehmen zu dürfen, daß die Zinsverluste der Gesellschaft in nicht sehr beträchtlichem Maße von den späteren Gewinnen wieder ausgeglichen und übertroffen wurden. Zahlen vermag ich allerdings nicht beizubringen; das Geschäftsgebahren der Gesellschaft entzieht sich meiner Kenntnis.

Die Gewinne der anderen Terrainspekulanten können schon, weil ihr Objekt sich neben dem von Blumenthal & Co. sehr bescheiden ausnahm, nicht sehr groß gewesen sein; über die Süddeutsche Immobiliengesellschaft Mainz fand ich eine Zeitungsnotiz, wonach auch ihre Geschäfte sehr schlecht gewesen sein sollen. Es gelang ihr erst im Jahre 1891 ihr Gelände von 2200 qm, das sie 1876 für 7.40 Mark pro qm erworben hatte, loszuschlagen; einen Gewinn hatte sie dabei nicht.

Jedenfalls dürfen wir sagen, daß der Gewinn der Firma Blumenthal & Co. und der übrigen Terrainspekulanten in gar keinem Verhältnis stand zu dem, den später einige wenige im Rhönringviertel eingeheimst haben.

Immer noch am besten weggekommen sind die Urbesitzer, denen die Aufschließenden um „nur" 6 Mark pro qm ihr Land abnahmen; und doch war sicher kaum einer mit seinem mühe- und sorgenlos eroberten Verdienst zufrieden, als er die anfänglichen Erfolge der Firma sah. Die bei den Bauten beschäftigten Arbeiter und Handwerksleute fanden hier ein reiches Feld ihrer Betätigung und manchem ist es gelungen, durch Fleiß sich eine günstigere Position zu erringen; umgefallen sind nur die wenigsten, und die nur durch eigene Schuld; dasselbe ist von den kleineren Bauunternehmern zu sagen.

Zum Schluß dieses Abschnitts bringe ich noch eine Tabelle über das „Schloßgartenplatzeck", das mit dem Nordbezirk des Blumenthalviertes eine gemeinsame Geschichte hat. Die Grenzen sind mit Emil-, Schwanen-, Gardisten-, Schloßgarten- und Frankfurterstraße rasch angegeben. Wir treffen hier folgende Preisgestaltung:

Zeitraum	Bodenpreis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	4.25 (4.50)	100
1875—80	5.— (—.—)	118
1880—85	—.— (?)	—

Zeitraum	Bodenpreis pro qm		Verhältniszahlen
1885—90	7.15	(10.—)	168
1890—95	18.—	(17.70)	402
1895—00	?	(27.60)	—
1900—05	31.40	(30.70)	735
1905—10	29.95	(29.50)	700

In Klammern habe ich die Preise des Nordbezirks des Blumenthalviertels beigesetzt; man sieht daraus, daß sich die Preisentwicklung hier wie dort in genau derselben Bahn bewegt hat. Eine weitere Kritik ist deshalb überflüssig.

Ich schließe damit die Ausführungen über das bebaute Gebiet der Stadt Darmstadt, die ganz über Erwarten einen sehr breiten Raum eingenommen haben, und wende mich zu der unbebauten Zone, die sich wie ein Kranz um die Residenz schlingt. Die Zahl der notwendig gewordenen Abteilungen ist hier gar noch etwas größer als die des bebauten Stadtteils; wir werden uns aber bei vielen mit der Angabe der Zahlen und einigen knappen Erläuterungen begnügen können.

B. Unbebautes Gebiet.

Bezirk I. Begrenzt von alter Main-Neckarbahn, Holzhofallee, neuer Bahnstrecke und Dornheimer Weg.

Über den die größere Fläche dieser Abteilung einnehmenden Infanterieexerzierplatz sind nur wenige Worte zu verlieren. Er wurde zu Ludwigs I. Zeiten angelegt und war seither immer im Besitze des Militärfiskus. Durch die Verlegung des Hauptbahnhofs 800 m weiter westlich rückte er in die Bauzone ein und wurde ein heiß umstrittenes Objekt. Schon mehreremale versuchte die Stadt, gegen Vertauschung städtischen Waldgeländes, etwa das 8—10fache der Fläche, in den Besitz eines etwa 50 m breiten Streifens an der Griesheimer Chaussee zu gelangen. Obwohl die Verhandlungen mit dem Fiskus seither nicht zum Abschluß gelangen konnten, ist bereits ein großzügiger Plan ausgearbeitet.

Nördlich der Chaussee erstreckt sich längs der Main-Neckarbahnlinie bis zur Pallaswiesenstraße in einem nicht sehr breiten Streifen das sogenannte Fabrikviertel. Da es sich wegen der trotz der Fabrikgebäude noch zahlreich daliegenden unbebauten Grundstücke schlecht in das bebaute Gebiet einfügen ließ, nahm ich es lieber noch zum unbebauten Boden, weil ich wegen seiner Mittelstellung keine Ausnahme machen wollte. Mit der Hebung des Verkehrs, von Handel und Industrie ließen sich dort, zunächst ganz in der Nähe des Hauptbahnhofs, im

Laufe der Jahre eine Reihe von größeren Unternehmungen nieder. 1887 schon sah sich darum die Stadt gezwungen, mit Rücksicht auf den immer stärker werdenden Zug der Industrie nach der Stadt, ferner auch im Interesse der Gesundheit und aesthetischen Wirkung der anderen Stadtteile, besonders der Wohnviertel, neu entstehende Fabriken auf das Terrain westlich der Main-Neckarbahn zwischen Griesheimer Chaussee und Pallaswiesenstraße zu verweisen. Bei Verlegung des Bahnhofes hat sich die Existenz der Fabriken unangenehm bemerkbar gemacht; man wird sich in Zukunft nur darauf beschränken können, dem ankommenden Fremden wenigstens den Anblick der rauchenden Schlote durch Errichtung entsprechend hoher Monumentalbauten in der Nähe des Bahnhofs zu verdecken.

Der Erlaß des Ortsstatuts von 1887 allein genügte noch nicht, um das Fabrikviertel erst recht in Schwung zu bringen. Es fehlte den Etablissements immer noch das Wichtigste, der Geleisanschluß. Die Rufe nach ihm hatten bisher bei der Eisenbahnverwaltung kein geneigtes Gehör gefunden, bis sich endlich wohl in Folge der erlassenen Beschränkung der Fabriken auf dieses bestimmte Territorium, zu Ende 1888 die Main-Neckarbahn entschloß, die geforderte Verbindung herstellen zu lassen; auch die Hessische Ludwigsbahn erbot sich alsbald, eine Industriebahn bauen zu wollen. Zwei Jahre später wurden von der Kammer die Mittel in Höhe von 45000 Mark bewilligt und der Plan der Geleisanlage gutgeheißen.

Die Wirkungen dieser Verkehrserleichterung waren ganz offenbar; in rascher Folge entstand jetzt eine Fabrik neben der anderen; konnte jetzt doch auch noch weiter entferntes Gelände herangezogen werden.

Einen erheblichen Einfluß übte die Herstellung der Geleisanlage letzten Endes auch aus auf die Entwicklung der Bodenpreise. Das zeigt ganz deutlich die nachstehende Tabelle:

Zeitraum	Feldbrgstr.	Verhältnisz.	Allee	Verhältnisz.	Griesh. Weg u. Feld	Verhältnisz.
1870—75	1.—	100	—.—	—	—.40	100
1875—80	—.—	—	8.85	100	—.—	—
1880—85	—.85	85	1.05	—	—.55	137
1885—90	—.—	—	—.—	—	—.80	200
1890—95	3.—	300	—.—	—	—.90	225
1895—00	6.30	630	13.50	351	3.30	825
1900—05	9.90	990	—.—	—	7.50	1875
1905—10	20.—	200	30.—	779	18.15	3287
	(Schätzung)		(Schätzung)			

Dazu zunächst einige Bemerkungen. In dieser Tabelle ist nur der südlichste Teil des Fabrikviertels umfaßt, soweit er bis zum Dornheimer Weg reicht. Der nördliche Teil ist deutlich von ihm getrennt,

indem auf einmal an die Stelle von industriellen Etablissements einige Straßen treten, in denen eine Reihe von Arbeiterhäusern erbaut worden sind; diese „Zwischenverbindung" ist dem nördlichen Fabrikviertel zugerechnet. Den Verkehr zwischen beiden Teilen vermittelt allein die Feldbergstraße, die auf der Strecke Allee—Dornheimer Weg eine mittlere Wohnstraße darstellt. Einen andern Charakter trägt die Breite Allee, deren Grundstücke eine außerordentliche Tiefe besitzen; an bedeutenden Etablissements stehen in ihr eine Brauerei, eine Herdfabrik und das chemische Untersuchungsamt für Nahrungsmittel; den Rest bildet der riesige Merckesche Villengarten. Das mit „Griesheimer Weg und Feld" bezeichnete Gelände liegt hinter diesen breiten Geländeblöcken und ist reines Fabrikgebiet.

Mit der Betrachtung unsrer Tabelle sind wir gleich fertig. Die letzte Rubrik der Feldbergstraße dürfte schätzungsweise mit dem Quadratmeterpreis 20 Mark auszufüllen sein. Der Bodenpreis der Breiten Allee wird mit 30 Mark wohl richtig angegeben sein: einen Verkauf habe ich nicht zur Hand gehabt; ich schließe es aber aus einem Verkauf städtischen Geländes direkt dem neuen Bahnhof gegenüber, das 1912 27.50 Mark pro qm brachte. Ein näheres Eingehen auf die 3. Abteilung der Tabelle erübrigt sich; wir bemerken hier, wie bei den andern ein fortgesetztes Steigen.

Dieses ist ganz einfach zu erklären durch die Geleisanlage und die Verlegung des Bahnhofs. Die Schienenverbindung kam zwar in erster Linie dem nördlichen Teil des Fabrikviertels zu Gute, aber auch indirekt dem südlichen, obwohl dieser aus technischen Gründen keinen An-Anschluß erhalten konnte, denn der Bodenpreis des der Stadt näher gelegenen Teils mußte den des entfernteren stets um etwas übertreffen; sobald dieser aber infolge der besseren Verbindung stieg, mußte auch er steigen, wenn es auch als sicher anzunehmen ist, daß das Übergewicht noch bedeutend größer gewesen wäre, wenn er ebenfalls die Schienenanlage erhalten hätte.

Feldbergstraße und Allee waren zu Anfang der 70er Jahre noch Garten- und Ackerland; westlich der Feldbergstraße stand nur die Merksche Villa. Mit der industriellen Entwicklung der Gegend mußte natürlich auch ihr Bodenwert steigen; die bevorzugte Lage in der Nähe des neuen Bahnhofs wird ferner zur Folge haben, daß bei später erfolgenden Verkäufen in der breiten Allee wesentlich höhere Preise zum Vorschein kommen.

Die Geländespekulation, die hier mit dem Projekt der Bahnhofsverlegung zugleich aufgetaucht ist, behandle ich zweckmäßiger in den beiden folgenden Abschnitten; in dem vorliegenden spielt sie so gut wie keine Rolle, weil die zur Errichtung der Bahnhofsgebäude und zur

Schienenanlage notwendige Grundfläche größtenteils städtischer Waldbesitz war, von dem in dieser Gegend die gewaltige Fläche von 36 ha geopfert werden mußte. Im ganzen verschwanden wegen der neuen Bahnhofsanlagen etwa 40 ha Wald und 60 ha Wiesenfläche.

Es war nur eine Forderung der Gerechtigkeit, wenn man von der Stadt eine größere Beteiligung an den finanziellen Kosten der Bahnhofsverlegung verlangte; es erwuchsen ihr ja erhebliche Vorteile durch den Wegfall lästiger Übergänge und die Schaffung neuer Bauquartiere. Sie schoß darum zu den Baukosten eine Summe von 500000 Mark à fond perdu zu und beteiligte sich an dem freigewordenen Gelände, das staatlicher Besitz und auf 7400000 Mark geschätzt war, mit 2700000 Mark, und zwar tat sie das in der Weise, daß sie, soweit sie nicht selbst Gelände erwarb, ihren Geländeanteil nicht selbst verwaltete und verwertete, sondern mit dem Fiskus partizipierte.

Der Bebauungsplan erforderte eine besondere Sorgfalt, weil es galt, die direkt vor den neuen Gebäuden liegenden Fabrikgebäude zu verdecken; zu einer Beratung wurde darum eine Autorität auf diesem Gebiet, Prof. Pützer herangezogen. Da eine große Fläche zur Verfügung stand, war es nicht all zu schwer, einen Plan aufzustellen, der Platz genug ließ zur Anlage mehrerer großer freier Plätze, schöner Rasenflächen und Blumendekorationen, auch zur Errichtung einiger Gebäudeblocks. Zur Beschleunigung der Bautätigkeit gab die Stadt ein größeres Geländestück an einen hiesigen Brauereibesitzer her, der in nächster Zeit die ersten Bauten errichten wird.

Der neue Bahnhof wurde am 1. Mai 1912 seiner Bestimmung übergeben.

Bezirk II. Der nördliche Teil des Fabrikviertels.

Er wird begrenzt im Süden vom Dornheimer Weg, im Osten von der alten Main-Neckarbahnlinie, im Norden von der Pallaswiesenstraße; die Westgrenze denke man sich in einer Linie, die parallel zur Kirschenallee durch den Kreuzungspunkt von Landwehrstraße und Weiterstädterweg von der Pallaswiesenstraße nach dem Dornheimer Weg gezogen ist.

Für die letzten 3 Perioden habe ich den Geländekomplex des „Bachgangs", der zwischen nördlicher und südlicher Hälfte des Fabrikviertels liegt und wo wenig industrielle Niederlassungen bestehen, einer getrennten Behandlung unterworfen. Nach diesem Gesichtspunkt ergab sich folgende Tabelle.

Zeitraum	Bachgang Preis pro qm	Fabrikviertel Preis pro qm	Durchschnittspreis für das ganze Gebiet	Verhältniszahlen
1870—75	—.35	—.35	—.35	100
1875—80	—.50	—.50	—.50	143

Zeitraum	Bachgang Preis pro qm	Fabrikviertel Preis pro qm	Durchschnittspreis für das ganze Gebiet	Verhältniszahlen
1880—85	—.40	—.40	—.40	115
1885—90	—.55	—.55	—.55	157
1890—95	1.60	1.60	1.60	457
1895—00	2.40	5.35	4.—	1143
1900—05	4.20	7.10	6.65	1900
1905—10	10.50	9.25	9.65	2757

Wir sehen, daß in unserm Bezirk überhaupt in den ersten 20 Jahren unserer Untersuchungszeit reine Ackerwerte bezahlt worden sind. Das bildete durchaus die Regel; es ist daher nicht recht verständlich, wenn 1879 die Bank für Handel und Industrie für das Terrain der G. Lutherschen Fabrik — damals Eisenschmelze — den für diese Zeit und für Fabrikgelände recht hohen Preis von 6.35 Mark pro qm bebauten Boden bezahlt hat. Es scheint mir, daß hier die Bautätigkeit in dem benachbarten Blumenthalviertel einen erheblichen Einfluß gehabt hat; außerdem muß konstatiert werden, daß das fragliche Gelände noch diesseits der Eisenbahnlinie liegt.

Mit der Schaffung des Anschlußgeleises an die Main-Neckarbahn erfährt der Stand der Bodenpreise im Fabrikviertel einen plötzlichen, starken Ruck nach oben, zunächst ohne daß man dabei eine Unterscheidung nach der Lage vornimmt. Das ändert sich später, indem für den „Bachgang" bedeutend weniger gezahlt wird als im übrigen Fabrikviertel. Der Grund scheint mir darin zu liegen, daß die Feldbergstraße als Zufuhrstraße von Süden her ungenügend erschien und man den nördlichen Teilen des Viertels wegen der beiden durchaus ausreichenden direkten Verbindungswege nach dem Stadtinnern, der Pallaswiesen- und Landwehrstraße eine Vorzugsstellung einräumen mußte. Dazu kommt, daß es seine Schwierigkeiten hatte, den „Bachgang" an das Schienengeleise anzuschließen. Man begnügte sich daher damit, den „Bachgang" zur Errichtung einer Reihe von Arbeiterhäusern reserviert zu lassen. So erbaute der Verein für Arbeiterwohnungen in der Feldbergstraße mehrere große Arbeitermietskasernen, die von jeher von Arbeiterfamilien sehr gesucht waren, weil die Erreichung der Arbeitsstätte von ihnen aus sehr leicht gemacht war.

Die Verlegung des Hauptbahnhofs aber führt einen Ausgleich herbei. Für die Anlage des neuen Güterbahnhofs wird im „Bachgangbezirk" ein größerer Geländekomplex gebraucht; die Situation wird sofort ausgenützt, 10 und 11 Mark werden verlangt und auch bezahlt. Der Bodenpreis im übrigen Fabrikviertel rückt ebenfalls nach, so daß man im ganzen Bezirk den Quadratmeterpreis auf etwa 10 Mark veranschlagen kann. Ob in der Folge eine weitere Preissteigerung eintreten wird, bleibt abzuwarten. Die Wahrscheinlichkeit spricht dafür,

daß das, zunächst wenigstens, nicht der Fall sein wird; denn man darf dem Darmstädter Fabrikviertel allzu hohe Aussichten auf eine weitere, erhebliche Entwicklung nicht zuerkennen. Die Schleifung der alten Eisenbahn wird außerdem zur Folge haben, daß Darmstadt in der Nähe der Fabriken noch einiges unbebaute Gelände mehr erhalten wird, auf dem vielleicht einige Arbeiterkolonien entstehen werden, bessere Wohnviertel aber auf keinem Fall. Weitere industrielle Unternehmungen werden wohl kaum aus dem Grunde nur gegründet werden, weil jetzt mehr Boden und Ausdehnungsmöglichkeit vorhanden ist; daran hat es in Darmstadt nie gemangelt und wird es nie fehlen.

Wer hat nun die wesentlichsten Vorteile aus der stattgehabten Wertsteigerung davon getragen?

Die Gruppe der Terrainspekulanten, die nicht selten bei neu entstehenden Vierteln, die sich rasch entwickeln, einen großen Teil des Wertzuwachses einstecken, spielt hier eine nur sehr untergeordnete Rolle. Leute dieser Art gab es hier nämlich nicht; ein nur für Fabriken reserviertes Gebiet ist für sie auch kein Feld der Betätigung. Um Fabriken zu errichten, müssen ganz andere Kapitalien, allein schon zum Erwerb der großen Geländekomplexe aufgebracht werden, als wenn ein Wohnhausviertel entstehen soll. Hier überlegt es sich der Unternehmer zehnmal, ob er das Risiko wagen soll, für eine Geschäftsgründung, deren Rentabilität noch lange nicht feststeht, ein großes Kapital aufzuwenden; außerdem ist er ja in den meisten Fällen zur Errichtung einer Fabrik gar nicht gezwungen. Dort aber ist in der Regel die Nachfrage nach Bauplätzen viel größer; auf den einzelnen Wohnungssuchenden kommt außerdem ein viel geringeres Anlagekapital; er ist also schon eher bereit, die geforderte höhere Summe für die paar Quadratmeter, auf denen sein Haus steht, zu zahlen; und schließlich, was das wichtigste ist, er muß sie auch zahlen, oft weit über Gebühr hinaus, weil er sich in dieser Zwangslage befindet, ein Unterkommen um jeden annehmbaren Preis sich verschaffen zu müssen.

Von Terrainspekulanten haben also die Fabrikgründer ihr Gelände nicht erhalten. Wie steht es also demnach mit den Urbesitzern? Haben diese ihren Besitz zu einem den Einkaufspreis wesentlich übersteigenden Betrag losgeschlagen? In den meisten Fällen offenbar nicht. Zur Erhärtung dieser Behauptung bin ich in der Lage, eine Reihe der Geländeerwerbungen, die durch die jetzigen großen Fabrikunternehmungen stattfanden, anzuführen. Da ich Namen nicht nennen darf, begnüge ich mit Jahreszahl, Fläche und Preis pro qm:

Jahr	Name	qm	Preis pro qm in Mark
1881	B., N.,	6938	—.90
1896	R., A.	1169	?

Jahr	Name	qm	Preis pro qm in Mark
1891	M., E.	2719	1.25
1891	H. & Co.	4456	2.—
1895	D.	7006	2.05
1902	U.	1791	5.90
1905	A., J. J.	1094	8.90

Es geht aus dieser kurzen Zusammenstellung mit ziemlicher Deutlichkeit hervor, daß zu der Zeit, da die meisten Geschäftsgründungen stattfanden, sagen wir bis etwa 1895, der Preis, der den Urbesitzern gezahlt wurde, sich nicht über 2 Mark pro qm erhob; demgegenüber verschwinden die Fälle, in denen in den letzten Jahren bei einigen wenigen Verkäufen der Urbesitzer einen bedeutenden Mehrwert erhielt. Als wichtigere Beispiele führe ich nur an, daß von einer großen Möbelfabrik im Jahre 1905 für ein größeres Terrain pro qm 8.90 Mark gezahlt wurde, das dem glücklichen Verkäufer 1879 nur auf den Ackerwert zu stehen gekommen war; in einem andern Fall erreichte eine Abfuhrgenossenschaft für ein zu —.30 Mark pro qm erstandenes Gelände im Jahre 1903 6 Mark.

Im allgemeinen dürfen wir sagen, daß der größere Teil des durch Fabriken bedeckten Gebietes schon frühzeitig in den Händen der Fabrikbesitzer war, daß die Urbesitzer in ihrer Mehrzahl es nicht verstanden haben, den in Aussicht stehenden Gewinn in seinem ganzen Umfang in ihre eigene Tasche fließen zu lassen, sondern ihn sich aus der Hand winden ließen.

Etwas weiter draußen im Feld, wo Aussicht auf Entstehen von Fabriken nicht vorhanden war, kaufte sich im Jahre 1886 ein Frankfurter Kaufmann ein größeres Gelände, 10688 qm, um den geringen Preis von 15 Pfennig pro qm. Auch anderswo in dieser Gegend brachte er größere Geländekomplexe zu ebenso geringen Preisen an sich und entäußerte sich seines ganzen Besitzes, als dieser für die neuen Bahndämme nötig wurde. Ich werde auf diesen Fall glücklichster Terrainspekulation noch im nächsten Abschnitt zurückkommen; die 10000 qm des 2. Abschnitts wollte ich hier nur erwähnen, weil sie nur zufälligerweise innerhalb der Grenzen unseres mit Fabrikviertel bezeichneten Gebietes zu liegen kommen.

Bezirk IIa.

Es ist die direkte Fortsetzung des eben behandelten Abschnittes nach Westen zu; seine Grenzen sind also im Norden die Weiterstädter Chaussee, im Süden der Dornheimer Weg, im Westen etwa der Wald.

Dieser ganze weite Komplex, der ehedem ausgedehnte Waldungen, zum größeren Teil auch Äcker umfaßte, ist jetzt von den Schienenwegen

der neuen Bahnanlage ausgefüllt. Sehen wir zu, welchen Einfluß dieser veränderte Verwendungszweck der Ländereien auf die Bodenpreisgestaltung gehabt hat. Ich konnte dafür folgende Tabelle aufstellen:

Jahr	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.40	100
1875—80	—.40	100
1880—85	—.40	100
1885—90	—.40	100
1890—95	—.40	100
1895—00	2.—	500
1900—05	3.30	825
1905—10	3.30	825

Die Signatur bis zu Ende der 90er Jahre war also, daß allenthalben nur der reine Ackerwert gezahlt wurde. An die Möglichkeit einer zukünftigen Wertsteigerung dieser Gegend dachten nur wenige und nur einer ging das Risiko ein, sich mit einem größeren Kapital in Ländereien festzulegen. Planmäßig kaufte sich ein Frankfurter Kaufmann bis 1889 nach und nach ein Gelände zusammen, das bezüglich seiner Größe etwa dem Blumenthalviertel entsprach. In der Mehrzahl der Fälle gelang es ihm mit Leichtigkeit, größere Komplexe an sich zu bringen. Es war offenbar: er spekulierte auf etwas hinaus. Aber kein anderer wollte die Sache mitmachen; die meisten werden über den Frankfurter nur gelächelt haben, wie er sich so nach und nach zum Großgrundbesitzer entpuppte; gab man doch dieser Gegend gar keine Aussicht auf Entwicklung, im Gegenteil waren viele Bauern froh, wenn sich der Frankfurter herbeiließ, ihnen ihr durchschnittlich geringwertiges Ackerland abzunehmen. Diesem kam es bei seinen Käufen auf ein paar Pfennige, die er für den Quadratmeter vielleicht mehr zahlen mußte, gar nicht an. Er gab 15, 25 und 30 Pfennig, aber auch für kleinere Stücke, die er wohl zur Arrondierung brauchte, 50 und 75 Pfennige. Auf diese Weise setzte er sich in den Besitz von über 87000 Quadratmetern. Wie groß die ganze Kaufsumme gewesen ist, vermag ich genau nicht anzugeben, weil ich nicht alle Käufe zu ermitteln vermochte. Ich fand nur, daß er bei insgesamt 7 Erwerbungen in den Jahren 1885—89 für 37976 qm 13560 Mark gezahlt hatte, durchschnittlich also pro qm 35 Pfennig. Für frühere Geländekäufe wird er wohl noch weniger gezahlt haben; ich mache also höchstens einen Fehler nach oben, wenn ich 35 Pfennig als Durchschnittspreis annehme und somit di ganze Kaufsumme auf rund 30000 Mark berechne.

Im Jahre 1874 war schon ein anderer Käufer (Bauer) großer Geländestrecken aufgetreten, der damals 72241 qm für 55 Pfennig pro qm an sich brachte. Um 1885 entäußerte er sich eines Teils seines

Besitzes, 14800 qm für etwa 75 Pfennig pro qm. Was er mit dem Rest angefangen hat, vermag ich leider nicht anzugeben. Ich gehe aber wohl nicht fehl, wenn ich annehme, daß er seinen Besitz nicht festgehalten, sondern ohne großen Gewinn in Teilen weiterverkauft hat.

Zu Beginn und um die Mitte der 90er Jahre war das Immobiliengeschäft ein recht träges. Bemerkenswert ist eigentlich nur ein Geländekauf um 1.95 Mark pro qm von 7285 qm, der dem Besitzer später noch einen netten Gewinn einbrachte.

Die Zustände am Übergang der Griesheimer Chaussee über die Main-Neckarbahnlinie waren inzwischen immer unhaltbarer geworden. Man suchte sie zunächst zu beseitigen unter Belassung des Bahnhofs an seiner alten Stelle, wollte sich also helfen entweder durch Tieferlegung der Bahnstrecke oder durch Überführung der Rheinstraße mittels Rampenanlage. Als das eine technische Schwierigkeiten verursachte, das andere schwere ästhetische Bedenken hervorrief, trat man dem Gedanken einer gänzlichen Bahnhofsverlegung immer näher.

Als die Gerüchte darüber bestimmter auftraten, waren natürlich auch sofort Leute da, die aus der in Aussicht stehenden Wertsteigerung Vorteil zu ziehen hofften. So zahlte ein Spekulant für 1000 qm im Jahre 1898 schon 1.77 Mark pro qm für weit entlegenes Ackerland, ein anderer 60 Pfennige. Alsbald erfreute sich die Spekulation in dieser Gegend immer größerer Beliebtheit; je nachdem man sich von den mit wechselndem Erfolg geführten Unterhandlungen mit der Eisenbahndirektion Hoffnungen ableitete, zahlte man: 75 Pfennig, 1 Mark und mehr. Die Bezeichnung Waghalsigkeit aber verdient schon das Verhalten eines Spekulanten, der 1899 für 77542 qm den hohen Preis von 2.45 Mark bewilligte. Als Durchschnittszahl dürfen wir für die letzten 5 Jahre des 19. Jahrhunderts etwa 2 Mark angeben.

Auch in der folgenden Periode ändert sich das Bild nicht wesentlich; wir treffen Verkäufe von den verschiedensten Höhenstufen von 1.25—6.25 Mark. An wichtigeren Immobilienwechseln hebe ich hervor den Kauf von 36163 qm für 1.25 Mark pro qm in der Nähe der Weiterstädter Chaussee, im Jahre 1900, ferner eine Erwerbung der Stadt im Jahre 1904, die 26344 qm ebenda à 4 Mark an sich brachte, und den Kauf eines Konsortiums von 50657 qm à 1.90 Mark im Jahre 1905. Diese beiden letzten Komplexe waren Teile des 1899 à 2.45 Mark pro qm gekauften großen Geländes von 77542 qm. Es ist also ganz offenbar, daß hier eine Überbewertung vorgelegen hat. Ob der Spekulant von 1899 auf seine Rechnung gekommen ist, vermag ich weder im einen noch im andern Sinne anzugeben; ich vermochte nämlich die Summe, die sein direkter Abnehmer ihm 1901 zahlte, nicht zu ermitteln. Dieser selbst scheint mit einem blauen Auge davongekommen

zu sein, der Schluß ist also wohl berechtigt, daß der erste Spekulant einen mäßigen Gewinn davongetragen hat. Dagegen hat die Stadt anscheinend zu viel gezahlt und mit Verlust gearbeitet.

Es ist wirklich merkwürdig, daß man auf die nähere oder entferntere Lage der Geländestücke so gut wie keine Rücksicht nahm; es kam oft vor, daß Komplexe in der Nähe der Weiterstädter Chaussee bedeutend höhere Preise erzielten als solche im „Bachgang", die von der Stadt aus doch viel schneller zu erreichen waren. Ich kann mir das nicht anders erklären, als daß tatsächlich eine große Unklarheit darüber herrschte, wohin eigentlich der Bahnhof zu liegen kommen werde, daß aber jeder es besser wissen wollte wie der andere; je nachdem man seiner Sache sicher zu sein glaubte, war man natürlich auch bereit, entsprechend höhere Preise zu zahlen. Das ist auch der Grund, weshalb man in der Periode 1900—05 auch in anderen Gegenden, wohin der Bahnhof schließlich auch verlegt werden konnte, Spekulationspreise zahlte; ich werde darauf noch zurückkommen.

Die 3.30 Mark, die für 1900—05 in unserer Tabelle angegeben sind, bedeuten also nur einen Durchschnitt der oft sehr verschiedenartig gezahlten Preise; im ganzen bedeuten sie gegen die vorige Periode eine geringe Steigerung.

Als aber endlich 1907 der Plan zu den neuen Bahnhofsanlagen herauskam, da gab's lange Gesichter. Erstlich bei denen, deren Spekulation schon bezüglich der Gegend total verkehrt gewesen war und deren Gelände überhaupt nicht für die neuen Verkehrslinien benötigt wurde; ferner aber auch bei denen, deren Hoffnungen auf glänzende Honorierung ihres Geländes durch den Staat nur zum geringsten Teil in Erfüllung gehen wollten. Viele Spekulanten waren von der an sich richtigen Erwägung ausgegangen, daß durch die Verlegung des Bahnhofs in jene Gegend der Boden eine gewaltige Wertsteigerung erfahren werde und hatten darauf hin erhebliche Opfer bei ihren Geländeerwerbungen gebracht. Sie waren darum sehr erstaunt, als das Ortsgericht Geländeschätzungen vornahm, die ihren eigenen Taxationen gar so wenig entsprachen; und als sich gar der Staat nach diesen Schätzungen richtete und dementsprechende Preise bot, da griff unter den enttäuschten Terrainspekulanten eine große Erregung Platz; man sparte nicht mit starken Ausdrücken und warf den Behörden Ungerechtigkeit und Gewalttätigkeit vor. Die klugen Leute hatten eben eines nicht genügend beachtet; das war die Bestimmung des Enteignungsgesetzes, wonach für Geländeerwerbungen bei Unternehmungen von allgemeinem öffentlichen Interesse nur der augenblickliche Wert entschädigt werden muß, nicht auch schon derjenige, der durch das Unternehmen erst geschaffen wird. Der größere Teil der Fläche war noch reines Ackerland

und kam zu Bauzwecken nur sehr wenig in Betracht. Das Ortsgericht ging also ganz richtig vor, wenn es die bereits gezahlten Spekulationspreise völlig außer Acht ließ und das Gelände so taxierte, wie es aus seinem landwirtschaftlichen Nutzungswert und der bis dahin schon entstandenen, aber aus anderen Umständen als der Bahnhofsverlegung herzuleitenden Grundrente eingeschätzt werden mußte.

Da sich Staat und Spekulanten über die Entschädigungsfrage nicht einigen konnten, mußte in den meisten Fällen der Weg des Enteignungsverfahrens beschritten werden. Unter den wenigen, die mit der gebotenen Entschädigung zufrieden waren, befand sich auch der Frankfurter Kaufmann, der für seine 87853 qm bare 300000 Mark erhielt, pro qm also 3.40 Mark. Nehmen wir an, daß er an Zinsen zu einem Anlagekapital von 30000 Mark noch ebensoviel eingebüßt hat, so betrug sein Verdienst 240000 Mark. Seine Spekulation war also über Erwarten günstig verlaufen; er besaß ein ungeheueres Glück, als sein ganzes Gelände in den Bereich der neuen Bahnanlagen fiel.

Recht viel bescheidener fielen die Gewinne der Spekulanten aus, die erst um das Jahr 1900 relativ teuer gekauft hatten. Ihre Forderungen konnten, weil sie die billige Grenze weit überschritten, in ihrer Höhe keine Berücksichtigung finden. Aber der Staat hatte doch ein Einsehen und zahlte über die Schätzungen des Ortsgerichts hinaus Preise, die den meisten Spekulanten immer noch die Möglichkeit ließen, mit heiler Haut davonzukommen. Der Staat konnte diese „Noblesse" zeigen, weil er selbst immerhin noch zu billigem Preise zu seinem Gelände kam und in dieser Beziehung wenigstens in Darmstadt viel besser abschnitt, als es anderswo vielfach der Fall war.

Ich erwähnte vorhin, daß man in Spekulantenkreisen eine Rücksicht auf die Lage nur in sehr beschränktem Maße bei Geländekäufen ausübte; wohl tat das aber jetzt der Staat. Im Enteignungsverfahren zahlte er durchschnittlich für Gelände aus der Flur VII, also für solches besserer Güte pro qm 3.20 Mark, für Äcker aus Flur XIX dagegen nur 2 Mark.

Im einzelnen ist dazu noch folgendes zu bemerken. Beinah genau die Hälfte des in Flur VII notwendigen Geländes wurden durch freihändigen Kauf von dem Frankfurter Kaufmann erworben zu 3.40 Mark pro qm, die andere Hälfte durch Enteignung. Es waren dazu etwa 20 einzelne Prozesse notwendig, die dann die verschiedensten Preiszahlungen ergaben; sie schwankten zwischen 1.30 Mark und 5.50 Mark, das Mittel betrug 3.20 Mark. Auch in Flur XIX entfielen etwa 50% auf den Frankfurter, der hier mit 3.40 Mark noch wesentlich mehr erhielt als die Enteigneten, deren Besitz mit nur 2 Mark honoriert wurde.

Bezirk III.

In weitem Bogen schwenken die neuen Bahndämme nach Osten zu, um in der Nähe der Täubcheshöhle die alte Main-Neckarbahn zu schneiden. Das von diesen beiden Verkehrslinien umfaßte, nördlich der Pallaswiesenstraße gelegene Gebiet soll uns jetzt kurz beschäftigen. In seinem westlichsten Teil bildet es die die direkte Fortsetzung des unter Ia behandelten Abschnitts, weshalb ich mich in dieser Beziehung vielfach mit dem Hinweis auf schon Gesagtes begnügen darf. Als Ergänzung wird auch noch das im Westen der neuen Bahnlinien gelegene Gelände heranzuziehen sein; auch den Teilen, die näher der Stadt gelegen sind und zur Durchführung des Bahnhofsprojekts nicht benötigt wurden, werde ich noch einige Worte widmen.

Der breite Streifen, der zum einen Teil in die neuen Bahnlinien fallende, zum andern Teil in deren Nähe, links und rechts davon gelegene Äcker darstellt, zeigt folgende Preisentwicklung:

Jahr	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.25	100
1875—80	—.25	100
1880—85	—.25	100
1885—90	—.25	100
1890—95	—.25	100
1895—00	—.50	200
1900—05	1.—	400
1905—10	1.50	600

Der preissteigernde Einfluß, der sich mit dem Ende der 90er Jahre bemerkbar macht, ist nicht zu verkennen. Selbstredend mußten die Preise wegen der schlechten Lage des Geländes hinter denen der Abschnitte I und IIa wesentlich zurückbleiben. Auch hier mußte das Enteignungsverfahren eingeschlagen werden, weil die geforderten Preise schlechterdings nicht gezahlt werden konnten. Durch freihändigen Kauf brachte der Staat im Jahre 1905 aus den weiter entfernten Fluren in der Nähe der Täubcheshöhle, 67139 qm für 67000 Mark an sich, also für etwa 1 Mark den qm. Der Rest der Äcker wurde in dem jetzt folgenden Enteignungsverfahren je nach ihrer Lage verschieden bezahlt, für das schlechteste Gelände 80 Pfennig, sonst 1.20 Mark bis 1.65 Mark, in der Regel 1.30 Mark, einmal aber auch 2 Mark. Es mag noch nebenher erwähnt werden, daß bei einem freihändigen Verkauf von anderer Seite 2.25 Mark bewilligt wurde; dieser Preis ist mir für die weit draußen am Wald gelegene Fläche unverständlich; die leichte Erreichbarkeit von der Gräfenhäuser Chaussee kann ihn jedenfalls in seiner Höhe nicht ganz erklären; es müßte denn sein, daß die Bestimmung zur Errichtung einer Abdeckerei das ihrige noch beigetragen hat.

Was der Staat an Entschädigungen geleistet hat, konnte die Urbesitzer und Spekulanten vollauf befriedigen, besonders aber die letzteren, die mit der Zeit wohl zu der Einsicht gekommen waren, daß sie ihre Einkäufe oft nicht zu ihrem Vorteil gemacht hatten; die Rücksichtnahme des Staates schützte manchen davor, daß seine Spekulation mit einem völligen Fiasko endete.

Gegenüber den letzten Bauten des Fabrikviertels erblickt man an der Pallaswiesenstraße und Gräfenhäuser Chaussee eine reizvolle Kolonie von schmucken Arbeiterhäuschen. Im Jahre 1899 kaufte sich dort der Bauverein Daheim ein 5000 qm großes Gelände zum Preise von 18000 Mark, erstand also den qm für 3.60 Mark. Im Lauf weniger Jahre errichtete er dort $1^1/_2$ stöckige Zwillingshäuser, von denen jedes 200 qm inklusive Garten umfaßte. Die Häuschen erfreuten sich großer Beliebtheit und fanden stets ernste Reflektanten in Menge wegen der Billigkeit und Gesundheit ihrer Wohnungen. Die Fläche war daher in kurzer Zeit verbaut und der Verein ging auf die Suche nach neuem Gelände aus. Es ist lebhaft zu bedauern, daß man sich nicht bei Zeiten in den Besitz neuen Landes gesetzt hatte, denn die Spekulation, die durch die in Aussicht stehende Bahnhofsverlegung hervorgerufen war, machte den gemeinnützigen Absichten des Vereins einen bösen Strich durch die Rechnung. Lange Jahre hindurch fand er kein Gelände, das für seine Zwecke billig genug gewesen wäre; und erst 1909 bot sich ihm eine einigermaßen günstige Gelegenheit, als ihm die Erben eines angrenzenden größeren Bauplatzes ihren Besitz anboten. Immerhin mußte er jetzt, im Jahre 1909, für die 5599 qm große Fläche 41992.50 Mark zahlen, pro qm also 7.50 Mark.

Bis Ende der 90er Jahre waren für diesen kleineren, an der Pallaswiesenstraße gelegenen Bezirk so gut wie keine Verkäufe über den Ackerwert vorgekommen. Außer dem Bauverein Daheim hatten dann weiter draußen im Feld in der Periode 1900—05 einige Immobilienwechsel zu etwa 1.30 Mark den qm stattgefunden; an der Chaussee selbst konnte ich in einem Fall 5.50 Mark konstatieren. Die folgende Tabelle wird daher etwa das Bild der Preisentwicklung richtig wiedergeben

Jahr	Chaussee	Verhältniszahlen	Feld	Verhältniszahlen
1870—95	—.25	100	—.25	100
1895—00	3.60	1400	1.30	520
1900—05	5.60	2200	—	—
1905—10	6.— (Schätzung)	2400	—	—

Mit ein paar Worten sei auch noch auf den Teil unseres Bezirk III eingegangen, der weiter draußen im Feld, westlich der alten

Main-Neckarbahn gelegen ist und zu Eisenbahnzwecken nicht benötigt wurde. Die Preisbewegung war etwa die nachstehende:

Jahr	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.25	100
1875—80	—.25	100
1880—85	—.25	100
1890—95	—.25	100
1895—00	—.35	140
1900—05	1.80	720
1905—10	2.10	840

Man rechnete demnach stark damit, daß diese Gegend in den Bereich der neuen Bahnanlagen eingezogen werden würde. Die Spekulanten schossen hier stark über das Ziel hinaus; die von ihnen gezahlten Preise entsprechen durchaus nicht dem wahren Wert; ich gehe kaum fehl, wenn ich annehme, daß Verkäufe, wenn sie hierüber in der nächsten Zeit erfolgen sollten, geringere Preise bringen werden.

Bezirk IV.

Dieses kleinere Gebiet, das uns jetzt bezüglich seiner Bodenpreise beschäftigen soll, ist deshalb besonders interessant, weil es uns ein lehrreiches Beispiel einer verfehlten Bodenspekulation bietet. Seine Grenzen sind die Pallaswiesenstraße und die beiden Linien der Main Neckar-Bahn und Riedbahn bis zu ihrer Kreuzung. Als ein nicht sehr breiter Streifen erstreckt es sich weit nach Norden bis in die Nähe der Täubcheshöhle. Bessere Verkehrsverbindungen hat es nur von der Pallaswiesenstraße her; sonst aber sind die Äcker nur auf Umwegen mittels der wenigen Bahnunter- und -überführungen erreichbar. Ein Blick auf die folgende Tabelle läßt sofort erkennen, daß das Projekt der Bahnhofsverlegung die Spekulanten auch hier zu waghalsigen Geschäften veranlaßte.

Jahr	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.25	100
1875—80	—.25	100
1880—85	—.25	100
1885—90	—.25	100
1890—95	—.25	100
1895—00	—.90	360
1900—05	3.45	1380
1905—10	2.— (taxiert)	800

Mit dem Auftauchen des Projekts fanden sich sofort einige Leute, die offenbar der Meinung waren, der Bahnhof werde in diese Gegend zu liegen kommen, und daher Gelände zu wesentlich höherem Preise an

sich brachten. So kam es schon Ende der 90er Jahre vor, daß neben 55 und 80 Pfennigen schon 2 Mark gezahlt wurden. In den folgenden Jahren scheint wirklich Aussicht vorhanden gewesen zu sein, daß der neue Bahnhof an die Pallaswiesenstraße zwischen die beiden Bahnlinien gebaut werde, sonst wären die Preise, die jetzt gezahlt wurden, nicht zu erklären. Sie können sich sogar mit denen des Abschnitts IIa getrost messen. Dort fanden wir, daß der Staat durchschnittlich 3.30 Mark pro qm entschädigte und hier setzte ganz unvermutet, offenbar in Folge des bestimmt auftretenden Gerüchtes, daß das Gelände für den Bahnhofsneubau benötigt werde, eine ganz rapide, höhere Werttaxierung ein. Eine Reihe von waghalsigen Spekulanten zahlte im geringsten Falle 2.40 Mark, im höchsten 4.50 Mark, in der Regel etwa 3.50 Mark.

Diese machten die längsten Gesichter, als der Plan des neuen Bahnhofs veröffentlicht wurde; ihre Spekulation endete naturgemäß mit einem völligen Fiasko, weil ihnen vom Staat kein einziger Quadratmeter abgenommen wurde. Die künstlich hinaufgeschraubten Preise wurden gewaltsam wieder auf dem Zwangswege auf ihre wahre Höhe reduziert. Zwangsversteigerungen habe ich nun bei meinen Wertermittelungen gar nicht herangezogen, kann daher für die letzte Periode keinen Verkauf, auch keinen freihändigen angeben. Ich dürfte indessen das Richtige nahezu treffen, wenn ich für den jetzigen Quadratmeterwert dieses Geländes etwa durchschnittlich 2 Mark annehme. Der demnächstige Wegfall der alten Eisenbahnlinien, die für das Gebiet nach dem Blumenthalviertel hin eine recht hinderliche Scheidegrenze bilden, wirkt auch jetzt schon werterhöhend; er wird ein noch stärkeres preissteigerndes Moment bilden, wenn er einmal tatsächlich erfolgt ist.

Bezirk V.

Bei dem gewaltigen Geländekomplex, von dem dieser V. Abschnitt handeln soll, lag es nahe, eine Unterscheidung zwischen den dem Odenwaldbahndamm — der Grenze nach der Stadt zu — gelegenen Grundstücken und den Teilen weiter draußen vorzunehmen. Ich bemühte mich also, eine Trennung nach 2 Bezirken durchzuführen; als ungefähre Grenze nach Norden gebe ich dabei etwa an die städtische Gärtnerei, die hinter dem neuen Schlachthof gelegen ist. Die Grenze dieser V. Zone überhaupt bilden im Norden der alte Odenwaldbahndamm, im Westen die alte Main-Neckarbahn, im Norden die neue Odenwaldbahn und im Osten der Elfeicherweg.

Ich muß leider gestehen, daß der Versuch, aus abgeschlossenen Kaufverträgen die Existenz einer Grundrente bei verschiedenartig gelegenen Grundstücken ziffernmäßig nachzuweisen, nicht gelungen ist. Der Grund liegt darin, daß in den der Stadt zunächst liegenden Teilen zu

wenig Besitzwechsel vorgekommen sind, diese wenigen aber beinahe den ganzen, der Stadt zunächstliegenden näheren Bezirk umfassen.

Den einen Verkauf vom Jahr 1871, wo für 744 qm ganz in der Nähe des Eisenbahndammes schon 1 Mark pro qm gezahlt wurde, erwähne ich nur nebenher. Der weitaus größte Teil des Geländes gehörte dem Barkhausschen Fideikommis. Von ihm kaufte im Jahre 1889 die Stadt 38474 qm zu 50359 Mark, den qm also zu 1.30 Mark, zur Anlage eines neuen Schlacht- und Viehhofs; dieses Gelände befindet sich rechts der Frankfurterstraße, beginnt direkt hinter dem Odenwaldbahndamm und zieht sich etwa in Form eines Rechtecks bis zur Aschaffenburger Bahnlinie, in seinem hintersten Teil noch die Stadtgärtnerei umfassend; zu deren Arrondierung erwarb die Stadt 1897 weitere 5266 qm zu 28521 Mark, also zu dem bedeutend höheren Quadratmeterpreis von etwa 5 Mark.

Es war zuerst projektiert worden, den neuen Schlachthof auf dem Dreieck zu erbauen, das von Aschaffenburger-, Odenwaldbahn und Frankfurterstraße gebildet wird. Man hatte auch zu diesem Zweck schon 1888 und 1889 Geländeerwerbungen vorgenommen, im Ganzen 30173 qm für 107655 Mark, den qm also zu etwa 3.50 Mark; der etwas höhere Preis ist dadurch zu erklären, daß sich der Ankauf in sechs verschiedenen Posten vollzog, besonders auch, weil der größere Teil Besitz der Hessischen Ludwigsbahn war, die ihr Bahngelände natürlich nur zu höherem Preise herzugeben bereit war. Bald aber erregte die Form und die nicht sehr beträchtliche Größe des für die Schlachthofanlage verfügbaren Platzes Bedenken. Man entschloß sich daher, dieses Gelände einstweilen für späteren Bedarf aufzuheben und die günstige Gelegenheit zu benutzen, ihm gegenüber vom Barkhausschen Fideikommis zu billigem Preise den erwähnten großen Geländekomplex zu erwerben, auf dem die Möglichkeit geboten war, Gebäulichkeiten zu errichten, die den Anforderungen mindestens der nächsten 50 Jahre genügen konnten.

Dieser Besitz wurde noch wesentlich vergrößert durch den Ankauf von 34862 qm zum Preis von 156879 Mark, wobei demnach die Stadt den qm mit etwa 4.50 Mark bezahlte. Angeblich diente dieser etwas weiter östlich, direkt hinter dem Odenwaldbahndamm gelegene Komplex zur Erbauung von Arbeiterwohnungen; weil aber bis heute noch kein einziges steht, nehme ich an, daß in der Hauptsache Arrondierungsabsichten vorlagen.

Aus diesen wenigen hier angegebenen Besitzwechseln läßt sich etwa folgende Tabelle aufstellen:

Jahr	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	1.—	100
1875—80	1.—	100

Jahr	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1880—85	1.—	100
1885—90	1.30 2.70 3.50, Durchschnitt ca. 3.—	300
1890—95	—.—	—
1895—00	5.—	500
1900—05	5.—	500
1905—10	—.—	—

Wir müssen uns dabei immer vor Augen halten, daß es sich hier um den Besitzwechsel großer Ländereien handelte; bei kleineren Komplexen wären voraussichtlich viel höhere Preise herausgekommen.

Ganz deutlich bestätigt sich diese Ansicht bei den weiter nördlich gelegenen Äckern, wo eine starke Besitzzersplitterung herrschte und wo in den ersten Jahren dieses Jahrhunderts in Folge des Projekts der Bahnhofverlegung eine starke Spekulation einriß und die Konkurrenten sich gegenseitig die Preise in die Höhe trieben.

Jahr	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.40	100
1875—80	—.40	100
1880 - 85	—.45	100
1885—90	—.75	187
1890—95	—.85	210
1895—00	2.10	525
1900—05	5.35	1337
1905—10	6.35	1587

Bis etwa 1895 ist demnach keine wesentliche Steigerung zu beobachten; eine geringe erhöhende Wirkung übt nur die Anlage des neuen Schlachthofes im Jahre 1893 aus. Gegen Ende der 90er Jahre aber erschienen doch andere Preise; die höhere Bewertung der der Stadt näher liegenden Geländeteile hatte naturgemäß ein Folgen des weiter draußen gelagerten Ackerlandes zur Folge. Dazu kam, daß das neue Bahnhofsprojekt auftauchte, das eine Verlegung der Odenwaldlinie und Aschaffenburger Bahn in jene Gegend und vielleicht auch die Errichtung einer Haltestelle wahrscheinlich machte, was selbstredend eine Preissteigerung des Bodens zur Wirkung haben mußte. Bei Spekulanten besonders beliebt waren natürlich zunächst die Äcker, die an der Frankfurterstraße lagen, die zum Teil als Lagerplätze oder auch zur Anlage kleinerer Fabriken Verwendung fanden. Schon früh treffen wir hier in ziemlicher Entfernung von der Stadt Preise, die uns in Erstaunen setzen müssen. Für die Frankfurterstraße fand ich je nach der Lage der Grundstücke Preise von 1.10 Mark bis 3.20 Mark, im Durchschnitt 2 Mark, am Arheiliger Weg etwa 1.20 Mark und am Elfeicherweg 1.10 Mark. Bemerkenswert ist, daß in einem Fall für einen Acker

zwischen Arheilgerweg und Elfeicherweg der Quadtmeter mit 6.75 Mark bezahlt wurde; es handelt sich um ein Gelände, das nicht sehr weit vom Odenwalddamme entfernt liegt, immerhin aber mit 6.75 Mark zu hoch bewertet war.

Ich erwähnte schon auf Seite 43 den bedeutenden Tausch, den die Firma Merck mit der Stadt Darmstadt im Jahre 1900 einging. Ein Teil des damals erworbenen Geländes liegt noch diesseits des heutigen Nordbahnhofs, ist also schon an dieser Stelle für uns von Interesse; Merck erwarb damals östlich der Frankfurterstraße einen Komplex von 71289 qm für 136874 Mark, den Quadratmeter demnach für etwa 1.90 Mark. Von dem Geländekauf der Firma Merck wird im Ganzen nochmals unter Abschnitt Va die Rede sein.

In der Nähe des Nordbahnhofs entfaltete sich mit der immer stärker werdenden Aussicht auf Führung der neuen Verkehrslinien in jene Gegend eine lebhafte Spekulation, die zum Teil recht zweifelhafte Früchte zeitigte. Zuerst war man noch einigermaßen vorsichtig; an der Frankfurterstraße ließ man es noch zu Anfang dieser vorletzten Periode mit 2—3 Mark pro qm genug sein. Einige besonders Waghalsige, die nichts zu verlieren und bloß zu gewinnen hatten, waren schon kühner. Als besonders hervortretende Spekulation sei erwähnt, daß für 3243 qm am Elfeicherweg in der Nähe der Kastanienallee, demnach in einer weiten Entfernung vom Nordbahnhof oder gar erst der Stadt, 1901 für den qm 5.55 Mark und 1903 10.30 Mark bezahlt wurden; der nächste Käufer gab 1906 nur noch 7.75 Mark. Vielleicht ist der Grund für die Höhe dieser Preise in der Möglichkeit zu suchen, den Boden für Backsteinfabrikation auszunutzen.

Allmählich jedoch wandte man sich vom Weg der Vorsicht immer mehr ab. Was da in den Köpfen der Spekulanten jetzt zusammengereimt und -geträumt wurde, muß in der Tat sehr viel gewesen sein. Daß man wirklich alles als bare Münze hinnahm, was da von der Entwicklungsfähigkeit und der Zukunft der Gegend am Nordbahnhof zusammengefaselt wurde, glaube ich nicht. Es wird die Annahme wohl richtiger sein, daß es den Spekulanten in erster Linie darauf ankam, aus der Situation ihren Nutzen zu ziehen, indem sie jemand fanden, der das Gelände noch höher bewertete und noch mehr bot.

Der Aufkauf des Geländes war zum großen Teil um das Jahr 1906 vollzogen. Es waren bis dahin beispielsweise folgende Preise gezahlt worden:

Frankfurterstraße

2.25 2.95 3.30 4.50 5.— 6.40 6.70 8.65 8.90 11.25 Mark. Die meisten Verkäufe bewegen sich um die Quadratmeterzahl 5 herum.

Arheilgerweg

1.80 2.40 3.– 4.75 6.– 7.50 11.55 Mark. Durchschnitt über 5 Mark.

Elfeicherweg

1.50 5.55 7.75 10.30 Mark. Durchschnitt über 5 Mark.

Gewann: Gegen den Christböller

(in der Nähe des Übergangs der Chaussee über die Aschaffenburger Bahn).

4.— 4.15 5 Mark. Durchschnitt etwa 5 Mark.

Ich hätte noch eine ganze Reihe von einzelnen Preisen anführen können, begnüge mich aber mit den angeführten Beispielen, weil auch so das Bild der Preisbewegung deutlich genug ist.

Im Jahre 1903 war seitens der Stadtverwaltung ein Grunderwerbsfond gegründet worden, der den Zweck haben sollte, planmäßig Land zu billigen Preisen anzukaufen, um die Möglichkeit zu besitzen, regulierend auf die Bewertung der Bodenpreise einzugreifen und die unausbleibliche Erhöhung der Bodenrente der Allgemeinheit zuführen zu können. Dieser Fond wurde alsbald erheblich in Anspruch genommen und auch in der Nähe des Nordbahnhofs wurde mit seinen Mitteln eine erhebliche Tätigkeit entfaltet. In dem einen Jahre 1905 kaufte die Stadt an Äckern bei der Martinsmühle 39919 qm zum Preise von 285619 Mark, also zum Durchschnittspreis, auf den Quadratmeter berechnet, von etwa 7.20 Mark. Es erscheint mir sehr zweifelhaft, daß damit das Prinzip der Billigkeit befolgt worden sein soll; ebenso ist es recht fraglich, ob der Bodenwert noch derartig steigen wird, daß nach Abzug der Verlustzinsen ein erheblicher Gewinn für die Allgemeinheit herausspringen wird.

Den größten Vorteil aus den erhöhten Bodenwerten haben unzweifelhaft die Urbesitzer gezogen. Ich führe als Beweis nur rasch einige Beispiele an:

Nr.	Jahr des Erwerbs	Preis in Mark	pro qm	Jahr des Verkaufs	Preis in Mark	pro qm
1	1870	1337.14 (1497)[1]	—.90	1902	6750.— (1497)[1]	4.50
2	1871	430.29 (938)	—.45	1902	4600.— (938)	4.90
3	1878	2434.29 (5406)	—.45	1904	25670.— (5406)	4.75
4	1881	1200.— (4250)	—.25	1905	34000.— (4250)	8.—

[1]) Die qm in Klammern.

Nr.	Jahr des Erwerbs	Preis in Mark	pro qm	Jahr des Verkaufs	Preis in Mark	pro qm
5	1886	425.— (1063) [1]	—.40	1903	9500.— (1062) [1]	8.90
6	1889	2280.— (2037)	1.10	1905	23700.— (2987)	11.55
7	1891	1850.— (2163)	—.85	1905	24000.— (2709)	8.10
8	1891	991.15 (2881)	—.35	1904	14405.— (2881)	5.—
9	1895	1575.— (2431)	—.75	1898	12000.— (3243)	3.60
10	1896	5000.— (4593)	1.10	1906	17800.— (4593)	3.90
11	1896	9000.— (8916)	1.15	1904	25000.— (8916)	2.90
12	1896	2900.— (2030)	1.40	1902	17500.— (2030)	8.65

Aus dieser Zusammenstellung ist ferner ersichtlich, daß die Spekulanten den Urbesitzern ihr Land zu einem sehr hohen Preis abgekauft haben. Einigen von ihnen, die in den ersten Jahren der Spekulationszeit Gelände erworben hatten, gelang es, an „Kollegen" ihren Besitz weiter zu veräußern, indem sie einen mäßigen Gewinn davontrugen oder sich doch in der Hauptsache schadlos hielten. Nicht so glücklich waren diejenigen, welche zuletzt als Landerwerber aufgetreten waren. Die Hoffnungen auf eine baldige rapide Steigerung des Bodenwertes erfüllten sich größtenteils nicht; die Spekulanten waren in der Regel zu kapitalschwach, um die fortgesetzten Zinsverluste auf die Dauer aushalten zu können und fielen einer nach dem andern um. Was auf dem Zwangswege dann als Bodenpreis durchschnittlich erzielt wurde, vermag ich nicht zu sagen, weil ich Zwangsversteigerungen grundsätzlich nicht in Betracht zog. Es leuchtet aber ein, daß die gezahlten Spekulationspreise nicht unwesentlich unterboten wurden; ich führe dafür ein Beispiel eines freihändigen Verkaufs an. Es handelt sich um die Erwerbungen, die die Stadt machte:

Der Spekulant hatte bezahlt und die Stadt gab ihm:

für	2987	qm	pro qm	11.55	für	2987	qm	pro qm	7.93
„	1737	„	„ „	6.—	„	1737	„	„ „	6.—
„	4250	„	„ „	8.—	„	9588	„	„ „	7.45
„	5406	„	„ „	7.50	„	28048	„	„ „	7.75

[1] Die qm in Klammern.

Von Gewinn kann hier jedenfalls keine Rede sein; schon allein der Zinszahlungen für das aufgewendete Kapital wegen hätte der Spekulant einen höheren Preis erzielen müssen, wenn er sich bloß hätte schadlos halten wollen.

Bezirk Va.

Einen großen Teil dieser Zone, die nach Osten, Süden und Westen von dem Schienengeleise der Verbindungsbahn zwischen Aschaffenburger und Mainzer Strecke flankiert und deren Grenze gegen Norden durch die Gemarkungsgrenze zwischen Darmstadt und Arheiligen gebildet wird, nahm früher die sogen. Hammelstrift ein.

Sie stellte ein durchaus unfruchtbares Feld dar, das sich schon frühzeitig in städtischem Besitz befand. Versuche in der 2. Hälfte der 80er Jahre, eine Korbweidenkultur anzulegen, mißlangen; auch die Beackerung durch arme Leute, die Kartoffelpflanzungen entstehen ließen, brachte einen nur mageren Erfolg. Trotzdem entschloß man sich 1893 noch ein Stückchen dazu zu kaufen, allerdings auch recht billig, denn der qm kostete nur 55 Pfennig. Im ganzen umfaßte so die Hammelstrift 56 Morgen.[1])

Der Stadt bot sich bald Gelegenheit, das beinahe wertlose Gelände mit Nutzen abzustoßen, als die Firma Merck ihren Betrieb aus dem Stadtinnern heraus in das Weichbild verlegen wollte. 1900 hatte diese schon aus dem Gelände rechts der Frankfurterstraße, in der Nähe des Nordbahnhofs 71289 qm zum Preise von 1.90 Mark pro qm an sich gebracht. 1901 ging sie dann mit der Stadt den schon erwähnten Tauschvertrag ein, indem die Firma 151100 qm für 180000 Mark, den qm für 1.20 Mark erwarb. Die Stadtverwaltung verstand sich zu diesem niedrigen Preis, weil sie starkes Interesse daran hatte, daß die neue chemische Fabrik als einer der besten Steuerzahler auf Darmstädter Gebiet zu stehen kommen werde, was anderswie nicht wohl hätte erreicht werden können. Sie hatte wohl bedacht, daß die Hammelstrift vielleicht später für städtische Zwecke stark in Frage kommen konnte; hatte sie doch schon eine wesentliche Rolle gespielt, als eine heftige Diskussion wegen der Verlegung der Gasfabrik aus dem Blumenthalviertel vor die Stadt entbrannt war. Man hatte sich damals nur deshalb zu dem dreieckigen Platz direkt hinter dem Odenwaldbahndamm entschlossen, weil die Gas- und Wasserleitung nach der Hammelstrift Kosten von mehreren 100000 Mark verursacht hätte.

Um Platz für die Ablagerung der Abfallstoffe zu gewinnen, wurden von der Fabrik in der Nähe der Täubcheshöhle, weit draußen an der Gemarkungsgrenze, schon nach kurzer Zeit von Privaten einige

[1]) Ein hessischer Morgen = 2500 qm.

weitere Äcker aufgekauft. Für dieses fast gänzlich wertlose Gelände — 1890 und 1893 wurde beispielsweise der qm mit 10—20 Pfennigen bewertet — mußte Merck jetzt bedeutend höhere Preise zahlen; zu Anfang 1902 ließ man es noch bei 1.10 Mark pro qm bewenden; einige Monate später aber war man schon schlauer geworden und forderte und erhielt 1.80 Mark und 2 Mark. Im Ganzen kaufte so Merck 19932 qm für 31471.40 Mark, den qm für etwa 1.60 Mark.

Zum Teil hervorgerufen durch diese Fabrikgründung, zum größeren Teil aber veranlaßt durch die Führung der neuen Schienenwege in jene Gegend, hatte sich auch bei dem übrigen Gelände, östlich der Frankfurterstraße eine erhebliche Wertsteigerung vollzogen, wie die folgende Tabelle zeigt:

Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.25	100
1875—80	—.25	100
1880—85	—.25	100
1885—90	—.25	100
1890—95	—.25	100
1895—00	—.70	280
1900—05	1.95	780
1905—10	3.— (Schätzung)	1200

Es sind dazu einige Erläuterungen notwendig. Die steigende Bewegung ergriff naturgemäß die am günstigsten gelegenen Äcker, also die an der Frankfurterstraße. Dort fand ich schon Ende der 90er Jahre Preise von 70 Pfennigen bis 1.65 Mark, während sonst im allgemeinen nur Ackerwerte gezahlt wurden.

Aber die Spekulation, deren Hauptfeld die Umgegend des Nordbahnhofs war, streckte auch hierher ihre Fühler aus. An der Frankfurterstraße wurden, soweit das Gelände nicht schon im Besitz der Merckschen Fabrik war, Preise bewilligt von 3.20, 4.20, 4.45 6 Mark und — beinahe an der Gemarkungsgrenze — in einem Fall sogar 8.15 Mark. Weiter draußen im Ackerland finden wir für das westlich der Chaussee, vor der jetzigen Merckschen Fabrik gelegene und später vielleicht für ihre Erweiterung in Betracht kommende Land Preise von —.70, 1.20, 1.60, 2.— und 2.80 Mark, während östlich der Frankfurterstraße, in der Nähe der Maulbeernallee im Durchschnitt weniger, im geringsten Fall —.50 Mark, im höchsten 1.70 Mark erzielt wurde. Auf der westlichen Seite ist das Mittel 1.60 Mark, auf der andern nur 80 Pfennige. Die Äcker, die Merck zur Ablagerung des Chemikalienschuttes kaufte, wurden, um es nochmals zu wiederholen, mit etwa 1.70 Mark bewertet, also genau so, wie die Äcker auf der westlichen Seite der Chaussee.

Die Entschädigungen zu Zwecken der Anlage des neuen Nord-

bahnhofs spielten nur eine geringe Rolle, weil hier wenig Gelände dafür gebraucht wurde. Ich erwähne nur, daß für einen Acker von etwa 3000 qm 3 Mark pro qm bezahlt wurden, für den der Spekulant 2 Mark gegeben hatte; einen großen Verdienst hat er demnach nicht eingeheimst.

Mit 3 Mark dürfte das Gelände nördlich des Nordbahnhofs auch heute etwa zu bewerten sein.

Bezirk VI.

Ähnlich wie bei Abschnitt V will ich auch bei diesem Gebiet, das sich als ein langgestreckter Streifen von der alten Odenwaldbahnlinie zwischen Elfeicherweg und Kranichsteinerstraße bis zur neuen Odenwaldlinie bis beinahe an die Fasanerie hinzieht, zwei Unterabteilungen machen: Ich teile es in die der Stadt zunächst gelegenen und in die entfernter liegenden Fluren. Ich weiß wohl, daß die Scheidung nur eine willkürliche sein kann, glaube sie aber doch an Hand der Flurkarten nahezu einwandfrei durchgeführt zu haben.

Für den Teil direkt hinter dem Odenwaldbahndamm fand ich nur wenig Verkäufe notiert, die ich in der nachstehenden Tabelle zusammenfasse:

Zeitraum	Preis pro qm			Durchschnitt	Verhältniszahlen
1870—75	—.55	—.—	—.—	—.55	100
1875—80	—.—	—.—	—.—	—.—	—
1880—85	—.60	—.85	—.—	—.70	127
1885—90	1.15	—.45	—.—	—.80	145
1890—95	—.—	—.—	—.—	—.—	—
1895—00	1.10	1.35	—.50	1.—	182
1900—05	2.50	3.25	—.—	2.90	527
1905—10	16.55	6.50	—.—	11.50	2090

Durch einfache Addition und Division erhielt ich dann die rechts in der Tabelle stehenden Durchschnittswerte.

Daß das Gelände von Anfang an über dem Ackerwert stand, ist nicht weiter verwunderlich; es lag immerhin schon in der Nähe der Stadt und kam im Laufe der Zeit der Grenze gegen die bebaute Zone immer näher. Damit ist auch das plötzliche Anschwellen der Bodenpreise in der Periode 1900—05 rasch erklärt, wo wenige Meter davon im Rhönringviertel eine intensive Bautätigkeit sich entfaltete, die die Preise für Bauland zu ungeahnter Höhe erhob. Einzelne Spekulanten waren sogar schon der Ansicht, daß das Tempo der Bebauung im Rhönringviertel nicht nachlassen werde, daß man schließlich auch gezwungen sei, das Land jenseits des Odenwaldbahndamms in Angriff zu nehmen; aus dieser Erwägung heraus wurde in einem Fall im Jahre 1906 der reichlich hohe Preis von 6.50 Mark pro qm gezahlt.

Das beste aber leistete sich eine Terraingesellschaft, die für einige Äcker im Feld — durchaus nicht an der Straße gelegen — im Jahre 1910 die enorme Summe von 16.55 Mark pro qm zahlte; ich bezeichne diesen Preis als direkt unsinnig. 1898 waren dieselben Äcker noch mit 1.10 Mark, 1902 schon mit 2.50 Mark bewertet worden.

Bei der Feststellung der Preisentwicklung des nördlicher gelegenen Teils dieses Bezirks war es unangenehm, daß für den hintersten Zipfel, in der Nähe der Kastanienallee, Verkäufe nicht aufzufinden waren; es handelt sich um die Gruben der sogenannten Ziegelhütte, die ihre Besitzer anscheinend nicht gewechselt haben. Das noch übrig bleibende Gelände stellt also bezüglich seiner Lage solches mittlerer Güte dar.

Die wenigen Verkäufe, die mir vorgelegen haben, geben, in der nachstehenden Tabelle zusammengestellt, folgendes Bild:

Zeitraum	Rottwiese		Elteicherweg	
	Preis pro qm	Verhältniszahlen	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.—	—	—.—	—
1875—80	—.—	—	—.30	100
1880—85	1.10	100	—.30	100
1885—90	1.20	110	—.30	100
1890—95	1.20	110	—.40	133
1895—00	—.—	—	1.10	366
1900—05	1.80	164	1.50	500
1905—10	1.80	164	—.—	—

Aus der verschiedenen Preisbewertung geht schon hervor, daß die Rottwiese das näher nach der Stadt zu gelegene Gelände darstellt, dessen Preiskurve sich entsprechend der des noch vor ihm gelegenen Ackerlandes „Hinterm Bangert" um ein geringes erhöht hat. Die Steigerungsgründe für den Elfeicherweg dagegen sind mehr in den Spekulationen am Nordbahnhof zu suchen, doch hat sich eine eigentliche Preistreiberei in dem Bezirk VI nicht breit gemacht.

Bezirk VII.

Die Gartenstadt am Hohlen Weg.

Lebhaft dehnte sich in der ersten Hälfte des vorigen Jahrzehnts die Stadt nach Osten und Süden aus. Von Traisa kam die Nachricht von der Gründung einer ausgebreiteten Gartenstadt; in den Villenquartieren bei Eberstadt waren schon die ersten Schritte getan und der Fortschritt gesichert. All dies wirkte mit natürlichem und engem Zusammenhang mit dem Gedanken, der eben jetzt auch die Landmassen am „Hohlen Weg" in Bewegung setzen sollte. Zweifellos eine auffallende Erscheinung; auffallend deshalb, weil die Verbindung zur Gründung von Gartenstädten in der Nähe von Darmstadt bestimmt

anders gearteter Natur sein mußten, als jene starken Momente, die aus den Aufrufen und Propagandablättern der Gartenstadtbestrebung sattsam bekannt sind. Als den breiten Unterstrom, auf welchem sich diese, dort scharf beleuchteten und auch berechtigten Eigentümlichkeiten gründen, wird man immer die Silhuette der Großstadt oder der Industriezentren wahrnehmen können. Mit der Klage über die wachsenden, oft unerschwinglichen Bodenpreise, über die unsinnige Steigerung der Wohnungs- und Werkstättenmieten beginnt die große Reihe von Fehlgriffen, wie solche eine Großstadtkultur in konsequenter Weise erzeugen mußte.

Auf die Nachteile der größeren Wohndichtigkeit weisen ausführlich, aber umsonst die interessanten Tabellen und Abschnitte der Gesundheitslehre hin. Auf die einfachen Forderungen einer konstruktiven Bauschönheit gab die geschäftmäßige Baukarrikatur als Endresultat einer schematischen Bauordnung und Stadterweiterung eine vernichtende Antwort. Alles eine dunkle Reihe betrübender Tatsachen. Und trotz dieser nicht abzuleugnenden Allüren einer Großstadtkultur bleiben die Erfolge der Gartenstadtpropaganda noch im ersten Anlauf gehemmt. Da, wo alle diese nachteiligen Folgen einer intensiven Anhäufung von Menschen zuerst die Intelligenz zwingen mußten, den deutlich sprechenden Schlagwörtern und Titeln wie: „Abkehr von der Großstadt", „Hinaus aufs Land, zur Gartenstadt!" Folge zu leisten, dort verbleibt alles ohne nennenswerten Fortschritt.

Wenn man nun Darmstadt in Vergleich mit den Eigenschaften einer Großstadt bringt und hier überall die Ansätze einer Stadtausdehnung mit ausgesprochenem Gartenstadtcharakter erblickt, so erscheint dieses Resultat auf den ersten flüchtigen Blick hin einfach widersinnig. Wozu Gartenstädte an der Peripherie von Darmstadt? Die Stadt mit dem kleinen alten Quartier im Südosten des Schlosses, die Stadt mit ihren nach französischem Muster angelegten Quadratblöcken im Westen, die Stadt mit geraden breiten Straßen, eine Stadt, wo weite Privatgärten die Häuser in den vornehmen Bezirken umgeben, wo die Natur nicht zwischen die Hausmassen gezwängt, sondern in weiten Flächen weise erhalten wurde, wo alle sonstigen Dinge fehlen, welche dem Seelenleben nachteilig werden könnten, und wo endlich eine freigebige Natur am Saume der Stadt Gesundheit und Erquickung ausstreut, wozu brauchte dieser Ort, in dem man also nicht so leicht nervös werden kann, den Ruf in seinen Mauern zu hören. „Hinaus aufs Land, zur Gartenstadt!", den Ruf, den qualvoll Leidende inmitten des Weltlärms einer Großstadt erfunden haben? In Anbetracht der hier entstandenen Tatsachen mußten andere Gründe gewirkt haben, die natürlicher als die Erscheinungen der Großstadt ein solches Baubeginnen zur Entfaltung trieben. Welcher Art sind nun diese gewesen?

An einleitender Stelle sind die Momente hervorzuheben, wie solche bei der Fortbewegung von Volksmassen in die Erscheinung treten. Der enorme Verlust, welchen die Gartenstadtbewohner im Großstadtverkehr auf dem Wege nach und von der Arbeitsstätte täglich in Kauf nehmen müssen, spricht bereits, trotz der schnellen Verkehrsverhältnisse, gewichtig gegen die Annehmlichkeiten solcher Stadtgründungen. Ein nicht zu unterschätzender Vorteil größerer Städte bleibt daher der geringe Zeitaufwand für die täglich zu überwindende Differenz zwischen Wohnung und Arbeitsstätte, zwischen Gartenstadt und Stadtzentrum. Die Erziehung der Kinder in den Schulen der Stadt, das Gewerbsinteresse und die Besorgung der Haushaltungsfragen, das Genießen von Kunst, oft auch die Verpflichtungen des gesellschaftlichen Lebens, werden somit leicht ohne lästige Unbequemlichkeiten zu erledigen sein. Immer bleibt daher bei einer kleineren Stadtausdehnung der Gartenstadtbürger in einem innigen Konnex mit den Interessen des Stadtinnern; er fühlt sich niemals isoliert. Und auch bei einer werdenden Stadtausdehnung wird der Kontakt des Bürgers mit der Natur leicht und oft herzustellen sein und daraus als Resultat das Vertrautsein mit den Schönheiten des freien Landes erwachsen.

Es gibt Städter, die einfach verlernt haben, was Naturgenießen ist und die sich höchst unfrei dort fühlen, wo doch die meiste Freiheit vorhanden ist; als Rübezahlgeschenk hat man dafür die gleißenden Bilder der Großstadtstraßen, die vehemente Aufeinanderfolge von Erregungsmitteln hingenommen. Diesem Naturvergessen der Großstädter steht aber diametral eine ausgesprochene Liebe zur Natur gegenüber, die besonders in der Bürgschaft eines kleinen Gemeinwesens Gemeingut wird. Einzig und allein darin ist der Hauptgrund für das allgemeine Verlangen nach dem Einfamilienhause und dem einfachen Garten zu erblicken. Die tiefe Lücke, die mit dem Vergessen der Naturschönheiten im Seelenleben des Großstädters eintritt, ist durch die zweifelhaften Geschenke einer raffinierten Wohnweise ausgefüllt. Das neue Zinshaus der Weltstadt, wie es gerade jetzt in Berlin hergestellt wird, ist nicht mehr das Wohnhaus, das man lieben lernt und als Heim schätzt, dieses Zinshaus ist eine prunkvolle Maschine geworden, die alle nur denkbaren Leistungen vollbringen muß, um den Forderungen des Schnelligkeitswahnes zu entsprechen. Als ein getreues Spiegelbild eines überreizten, überlasteten und doch wieder oberflächlichen Lebens bleibt das Miethaus in der Großstadt die Herrscherin; die gesunden Grundlagen für eine einfache Lebensführung sind damit verlassen worden. Auch eine Reihe von Nebenerscheinungen, wie solche in einem kleineren Gemeinwesen immer vorhanden sind, erleichtern die Bildung von Gartenstädten, das Bauen von Einfamilienhäusern. Bestimmt ausgeprägt und

sichtbar von einander geschieden findet man die Gesellschaftsklassen. Alle haben deutlich erkennbar verschiedene Lebensgewohnheiten und Vorurteile. Auch in der Großstadt sind solche Teilungen, wenngleich in nicht so ausgeprägter Form, nachzuweisen, wo die Grenze solcher Teile aber durch allgemeine Interessen vermischt, oft verwischt werden. Als formalen Ausdruck dieser Gesellschaftsklassen wird man nun auch das entsprechende Haus und die Vereinigung solcher zu ganzen Wohnquartieren entgegennehmen müssen. Auch die zukünftigen Gartenstadtteile werden mit der Zeit der Kulturausdruck des besonderen Gesellschaftsteils einer Stadt sein. Dort ist die Charakteristik durch das einfache Einfamilienhaus gebildet und dieses wird wieder als Einzelmitglied einer Gesamtheit durch jene Geldmittel in seinen Ausmaßen näher bestimmt die für den Bau und die Erhaltung vorhanden sind.

Es war im Gelände des Hohlenwegviertels projektiert worden, daß pro Haus incl. Boden die Zinsenlast nicht unter 700 und nicht über 1200 Mark betragen solle. Dieser Umstand mußte eine Reihe von Leuten dazu führen, sich ein eigenes Haus bauen zu lassen, während sie für den gleichen Betrag, meist nicht einmal im Zentrum der Stadt, eine Etage verwohnten, die höchstens „wohnlich eingerichtet" war, aber niemals die Bezeichnung „Eigenheim" für sich in Anspruch nehmen konnte. Der Mangel an Erhaltungssinn gegenüber dem Objekt solcher Etagewohnungen, eine immerwährende Klage der Hausbesitzer, liegt eben in dem Bewußtsein, daß man im fremden Raum haust, den man verläßt, sobald man seiner satt geworden ist oder der oft fremd gebliebene Hausbesitzer andere Absichten verfolgen will. Diese Art von Freiheit vernichtet allen guten Inhalt, der in dem Wort vom eigenen Heim liegt. Ungezählte Ordnungsvorschriften stehen an der Schwelle, über die man nicht in seine Welt, sondern in eine reglementierte Unterkunft tritt.

Erblickt man die Resultate einer tollen Bauspekulation, zum Beispiel im Rhönringviertel, und schaut die Reihen derselben in einer schematischen, aller Reize entkleideten Straße nebeneinander gestellt, so versteht man deutlich, daß hier nicht vorerst für Menschen Wohnräume erbaut wurden, sondern daß die Stadt des Pfennigs, die sogenannte „größtmöglichste Verzinsung des Baukapitals" ein nüchternes Rechenexempel geleistet haben. Das Zement- und Stuckgesicht solcher rechnerischer Geschäftigkeit, diese Fassade höhnt noch obendrein den, der verdammt ist, täglich durch das gipsbekränzte Tor zu treten, um in dieser Karrikatur von Wohnlichkeit nach des Tages Last und Arbeit seine Familie wieder zu finden. Das Vergessen der Natur läßt es zu, sich leichter mit diesen Grimassen abzufinden, ein bedauerliches Zeichen unserer Großstadtkultur. Das Genießen der Natur aber erzeugt die Kräfte, sich gegen eine solche Verkümmerung des Wohnens immer wieder

aufzulehnen, bis die Stunde kommt, in welcher der Entschluß gefaßt wird, für genau gleiche Opfer sich und seiner Familie ein eigenes Dach zu errichten. Man empfindet dann erst greifbar und deutlich die erträumten Wohltaten, sieht, wie die geliebte Natur bis an die Fenster der Arbeitsräume dringt, sieht unter den Obstbäumen und Blumen die Kinder erwachsen und fühlt die Freiheit, die eine eigene Scholle verleiht. Deutsches Empfinden im schönsten und höchsten Glanz wird Heimat genannt. Heimat ist aber nicht die Gabe nüchterner, spekulativer Rechner, sondern das Haus, die Sonne, der Garten, der Himmel, zusammen eine geliebte Einheit. Wenn einmal erst diese Evolution das Einfamilienhaus ausgebildet haben wird, dann werden auch die angebahnten Reformen, die das jetzt übliche Etagenhaus zu einem wirklichen Wohnhaus umwandeln wollen, verstanden und gewürdigt werden. Die Gründe, die unaufhaltsam in der Entwicklung eines Gemeinwesens lebendig wirken und von denen vorhin nur Teile eines weit verzweigten Systems herausgegriffen worden sind, sie dringen besonders dort zu einer Tat, wo gute Vorbedingungen vorhanden sind. In dem Gebiete am Hohlen Weg eröffnete sich eine weite Perspektive in dem Gebiete der Stadterweiterung. Den Gründern der Gartenstadtgenossenschaft war es nicht darum zu tun, Gartengelände gut zu verkaufen, denn das hätte längst geschehen können; es war ihnen auch nicht darum zu tun, sich selbst so bequem als möglich anzusiedeln und dadurch ohne Nachbarrücksicht eine zukünftige Stadteinheit zu zerstören. Es lag ihnen vor allem daran, die Schönheiten dieses Geländes in einem guten Bebauungsplan fest zu halten und wieder im Ausbau zu betonen. Dadurch aber ging dieser Wunsch weit über Sonderinteressen hinaus und traf in der Hauptsache die der Allgemeinheit. Diese Allgemeinheit, hier besonders das ganze Gemeinwesen, das wirtschaftlich am stärksten und in seiner Organisation am einfachsten erscheint, deren Bürgschaften im Grunde genommen doch nichts anderes sind, als eine vom gleichen Interesse der Mitglieder getragene Genossenschaft, diese Allgemeinheit hatte das Recht und auch die Aufgabe, an dieser Ansiedlungstätigkeit mitzuarbeiten. Weder die Selbsthilfe der Grundeigentümer noch die Pflichten der öffentlichen Organe konnten in diesem Falle getrennte Träger solcher Aufgaben sein, sondern die Absichten beider mußten sich in der Erledigung solcher ausgesprochener Stadtfragen tangieren. Die rasche Bevölkerungszunahme war nur ein Zeichen unter vielen anderen, die überall erkennbar sind. Sie dringen unaufhaltsam zu einer rationellen Bodenpolitik der Gemeinde, deren Vorteile in wirtschaftlicher, sozialer, hygienischer und moralischer Beziehung laut genug dafür sprechen.

Seitens der Regierung in verschiedenen Staaten war den Städten und größeren Landgemeinden nahe gelegt worden, sich einer zweckent-

sprechenden Bodenpolitik zu befleißigen. Dadurch sollte die vom Staat geplante Wohnungsreform unterstützt und die Schuldenlasten der Gemeinden erträglicher gemacht werden. Wohl war mit der Übertragung solcher Pflichten und Wünsche an die Gemeinden noch das Gesetz zu schaffen, das ihnen in der Erfüllung solcher Aufgaben Kraft verleiht: die Schaffung eines möglichst weit gehenden Enteignungsgesetzes. Neben diesem ist es noch ein zweiter Punkt, an welchem der Staat segensreich einsetzen kann, und der in der Gewährung größerer billiger Kredite an die Gemeinden gerade für Zwecke einer gesunden Bodenpolitik gipfelt. Man denke hierbei nur an die Fonds, die von Bürgern und Arbeitern gesammelt werden und ihnen darum auch in weitgehender Weise, soweit nicht durch andere Verwendungen beansprucht, zu Gute kommen sollen. Das Programm der Sozialpolitik wäre damit wesentlich gefördert.

Diesen Aufgaben und Pflichten von Staat und Gemeinde näherte sich auf halbem Wege durch die Erschließung des Geländes am Hohlen Weg zu einer Gartenvorstadt die Selbsthilfe der Bürgerschaft. Die gesamten Besitze sollten, soweit die Eigentümer mit den Beschlüssen des Vorstandes der Gartenstadtgenossenschaft kongruent gingen, zu einer festen Masse eingebracht werden. Das Umlageverfahren mußte gerade hier das einwandfreieste Resultat zeitigen. Ein besonderer Erfolg der Umlegung liegt außer der Schaffung überall zweckmäßig geformter Grundstücke in der gerechten, gleich abgewogenen Heranziehung aller Grundstücke zur Abgabe des Straßengeländes und in der allen in gleicher Weise zu teil werdenden Bebauungsfähigkeit. Zur Erreichung dieses Hauptzieles der Baulandumlegung führen mehrere Wege. Alle Grundstücke werden zu einer Masse zusammengelegt; die Eigentümer sind nach Maßgabe des Wertes ihrer eingeworfenen Grundstücke beteiligt. Der Wert wird ohne Berücksichtigung des neuen Bauplanes festgesetzt. Nach Ausscheidung des Straßenlandes wird das übrig bleibende Bauland unter die Eigentümer nach Maßgabe der festgestellten Anteile verteilt. Bei der Bewertung der Grundstücke wurde in unserem Falle der ortsübliche Preis für Gartenland in der Nähe der Stadt festgesetzt; auf die Entfernung vom Stadtinnern, auf Höhen- oder Tiefenlagen des Geländes, die Verschiedenheit des Baugrundes sowie auf die Lage an Verkehrsmitteln wurde die gebührende Rücksicht genommen.

Neben diesem Umlageverfahren kann noch ein zweites in Anwendung kommen, das theoretisch den strengsten Anforderungen eines gerechten Ausgleichs entspricht. Der Vorgang wäre dann der, daß entsprechend dem Werte der zur Masse eingebrachten Grundstücke Anteilscheine ausgestellt werden. Nach Ausscheidung des Baulandes werden dann die Baublöcke nach dem neuen Bebauungsplan in Bauparzellen

von ortsüblicher, zweckdienlicher Größe eingeteilt. Diese Grundstücke versteigern dann die Beteiligten unter sich. Der Erlös wird nach Maßgabe der festgestellten Anteile unter die Teilnehmer verteilt.

Für den Bauplan, den Professor Olbrich aufstellte, war das Gelände am Hohlen Weg als eine einzige zusammengelegte Landmasse zu betrachten. Weder alte Bauten, noch Baufluchtlinien, weder Besitzgrenzen noch Sonderanlagen waren also zu beachten. Einzig und allein war die restlose Erfüllung der Aufgabe, eingehendes Beachten der Natur der höchste Endzweck. Dazu war ein intensives Studium dieser Ländereien durch Jahre hindurch, das vorherige Auswendiglernen aller Einzelheiten notwendig gewesen. Dieses dicht an die Peripherie der Stadt anschließende und hier besonders berücksichtigte Gartenland findet seine Grenze an der Dieburgerstraße, an der Mauer der Fasanerie, der Kastanienallee und der neuen Linie der Odenwaldbahn. Über letztere drängt der Zugangsweg, von der Dieburgerstraße kommend, inmitten des Baulandes ein. Es ist dies der Hohle Weg, der an reizvollen und gesegneten Gärten vorbei in freies Ackerland bis an die Fasanerie führt er blieb in dem neuen Bauplane mit all seinen natürlichen Schönheiten erhalten und war bestimmt, die Hauptstraße der Gartenstadt zu werden Zu beiden Seiten führen andere Wege nach den Tiefen und über die höheren Lagen nach der Dieburgerstraße und dem Oberfeld. Nach der Fixierung des Hauptwegs waren weitere feste Punkte in den Grenzen dieses Geländes durch Straßen miteinander zu verbinden. Feste Besitzstände, wie der Karlshof, die Ziegeleianlagen an der Kranichsteinerstraße mußten umgangen, die bestehenden Villen, das Restaurant am heil. Kreuzberg, der Steinbruch mit in die Anlage gezogen werden. So führten Weglinien von der Dieburger- nach der Kranichsteinerstraße, von der äußeren Ringstraße nach den Grenzen der Fasanerie. In dieses Netzwerk brachte das feste Gefüge des Baublocks Ausmaß und System; In anderer Art mußten die konstruierenden Bestandteile eines Baublocks inmitten einer Gartenstadt gebildet sein als solche, die den Forderungen der Stadtzentren entsprechen sollen. Hier wie dort ist aber nicht die Straße das bildende, erbauende Element im Ausdruck des zukünftigen Stadtbildes, sondern der Charakter, die Art des Baublocks. Dieser Charakter, wie er sich aus den Erfüllungsbedingungen einer Gartenstadt ergiebt, ist durch ein besonderes Überwiegen der Natur, also des Gartens gegenüber dem Hause näher präzisiert.

Die Anzahl der aneinander gereihten Parzellen in einem Baublock sollte eine zweckmäßige Norm nicht überschreiten, die Ausmaße dieser einzelnen Baugründe sich in ortsüblichen Zahlen bewegen. So waren für Gruppen, die durch das Reihenhaus gebildet wurden, 450 qm Grundfläche als Minimum vorgesehen, die sich bei freistehenden Häusern

bis zu 1000 qm erweiterte. In sichtbare, das Stadtbild stark beeinflussende Erscheinung trat nun innerhalb des Baublocks das Haus, sowie die Stellung mehrerer solcher Häuser zueinander. Grundsätzlich war darauf gesehen worden, daß ein Haus das andere in seiner Wirkung unterstützen und diese Unterstützung in der Gesamterscheinung ruhige und vorzügliche Bilder ergeben solle; hier ein Nutzgarten vor dem Hause, dort ein gleicher hinter dem einfachen Bau; hier ein kleines Haus an der Flucht der Straße, dort ein ganzes Haus als freies Eckhaus am Platz rund aufgestellt. Überall eine wechselseitige Arbeit. So bestimmten sich die Aufrißlinien des Baublocks und damit auch die Fluchtlinien der anliegenden Straßen. Daß bei einer solchen Arbeit, die das Hauptgewicht auf eine gründliche Bearbeitung des Baublocks legte, auch anders geartete Baublockgrenzen wie die seither üblichen entstehen konnten, das zeigte der neue Bauplan. Der alte, sonst übliche Weg, Stadtpläne zu zeichnen, war damit verlassen worden; man vergaß gerne aus Bequemlichkeit, daß die Straße des Baublocks wegen da ist und nicht der Baublock der Straße wegen. Selten sind die Straßenseiten parallel; immer erweitern oder verengern sie sich, je nachdem es der Zweck oder das folgende Schaubild, dem man entgegenschreitet, verlangt. Sowohl die langen, geraden, als auch die breiten, sehr beliebten kurvenartigen Wegetracen büßten mit diesen Grundsätzen ihre dogmatische Wirkung ein. Nicht der rein ästhetische Grund, weil die geraden Straßen langweilig sein sollen, die kurvenartige eigenartige, eingebildete Reize erschaffen, war bestimmend, sondern einzig und allein die Absicht, dem Baublock eine untergeordnete, weil von diesem erschaffene, Platzvorlage als Zugangsweg anzugliedern. Je mehr Akzente und Gliederung im Baublock, desto mehr Akzente und Gliederung im Straßenzuge.

Der Maßstab der kleinen, einfachen Häuser mit den traulichen Giebeln und hohen Dächern, die Entfernung derselben beeinflußte wieder rückwirkend die Außmaße für die Straßenlängen. Es wäre z. B. widersinnig gewesen, am Ende einer kilometerlangen, geraden Straße den Giebel eines solchen kleinen Häuschens als Abschluß vorzufinden. In kurzen Intervallen brechen sich die Straßenzüge, um auf Baum- und Hausgruppen, auf Blumen- oder Ruheplätze zu führen. Ein Verschieben der Straßenenden gegen einander, ohne jedoch den Verkehr, selbst für die Schnelligkeit des Automobils, hinderlich zu sein, bildet da immer von neuem geschlossene Einheiten an den Straßenkreuzungen; wie richtige Interpunktionen in der Rede sind dann im weiteren Verlauf der Straße die alten Baumbestände vor entsprechenden Häusern, großen geschlossenen Blumengärten und abzweigenden Wegen verteilt, die wieder zu schlichten Bildern führen. Als ein Ruhepunkt im Herzen

der gesamten künftigen Anlage liegt der Marktplatz. Dort lugt das Haus des Bäckers mit seinem Laden hervor, nebeneinander liegen der Schlosser und Tischler, der Metzger- und Fischhändler-, der Papier- und Gürtlerladen. Seitwärts des Neptunsbrunnens steht das breite Haus des Kaufmanns, das größte am Platze, und wieder ladet ein lustiges Schild zum Eintritt in eine schmucke Wirtschaft ein. Alles, was zum allgemeinen Bedürfnis in Haus und Garten gebraucht wird, ist hier zu finden. Von allen Enden der neuen Stadt gelangt man leicht dahin. Das Haus des Arztes und die Apotheke, die Post und die Telegrafenstelle stehen zu Beginn der Straße, die nun weiter nach dem Wald führt. Überall blüht die Natur. Durch ein Steinportal an der Fasaneriemauer zieht der Weg in den freien, hohen Wald. Parallel mit diesem Hauptweg laufen in Distanzen von Blocktiefen weitere gleich breite Wege. Immer entstehen an senkrecht oder schief anlaufenden Kreuzungsstraßen Ruhepunkte, beschauliche Stadtbilder; die Straßen erweitern sich dann an solchen Stellen zu reich gegliederten Plätzen. Die Rücksicht auf die geneigten Flächen des Geländes und im besonderen auf den Wasserablauf, die Rücksicht auf lästige, vorwiegend westliche Winde beeinflußte nicht unbedeutend die Straßenführung. In restloser Weise wurde aber der Absicht entsprochen, jedem Hause soviel als möglich Sonne zu geben; vom frühen Morgen bis zum späten Abend empfangen die Hausreihen Wärme und Licht.

Es war angenommen worden, daß nicht unter 700 und nicht über 1200 Mark Zinsenlast dem Gartenvorstadtbürger für Haus und Grund entstehen sollten. Der tatsächliche Wert für das gesamte Objekt mußte also zwischen 14 und 20000 Mark liegen. Von diesen Summen waren $^1/_3$ bis $^1/_4$ für Grundwerte abzutrennen. Das einfache Haus überschritt demnach nicht einen Voranschlag von 10500—18000 Mark. Selbstredend konnte diese grundsätzliche Rechnungsbasis, die in zahlreichen Fällen die Charakteristik des Hauses und dadurch den gesamten Stadtausdruck festlegte, überschritten werden, wenn größere Geldmittel für Grund und Haus vorhanden waren. Das Haus, welches für einen Durchschnittspreis von 18000 Mark einschließlich Zaun und Gartenanlage schlüsselfertig errichtet werden konnte, sollte enthalten: Im Souterrain die Waschküche, den Kohlen- und Holzkeller, den Vorrats- und den Weinkeller; im Hochparterre ein Wohnzimmer, 4.60 m breit, 5.60 m lang, ein Arbeitszimmer, ein Speisezimmer mit nebenanliegender Küche, sowie Vorplatz mit Stiegenhaus; im ausgebauten Dachstock 3 Schlafräume, 1 Badezimmer, 1 Mädchenzimmer; unter dem Dache 1 Mädchenzimmer und 1 Bodenraum. In diesem Baupreise war noch mit inbegriffen die vollständige Einrichtung der Wohnstube und des Arbeitszimmers mit solid gebauten Möbeln. Für bescheidenere Ansprüche er-

wies sich eine kleinere Anzahl von Räumen zweckmäßig, womöglich alle in einem Geschoß untergebracht.

Um diese Baugesinnungen aber auch in breiter Weise ausüben zu können, mußte mancher Paragraph der Bauordnung abgeändert werden. Mit dem Beginne der Besiedlungstätigkeit im Hohlen Weg war der Moment gekommen, die bautechnischen Forderungen des Einfamilienhauses in einem besonderen, neu ausgearbeiteten Baugesetz fest zu legen und dadurch endlich die altersschwache, durch fortwährende Dispensationsgesuche illusorisch gewordene Bauordnung zu ersetzen. Mit gleicher Liebe und Sorgfalt mußte dabei der das Haus umgebende Garten behandelt werden. Der auffallend große Obstbaumbestand in dem Gelände, der reiche Ertrag zeugen dafür, daß hier alle Vorbedingungen für eine rationelle Obstkultur zutreffen. Die Bestrebungen auf dem Gebiete der Gartenkunst und besonders in der Anlage von Hausgärten mußten hier im bedeutendsten Sinne Ausdruck finden.

Der Großherzog Ernst Ludwig brachte dem Unternehmen ein großes Interesse entgegen; auch in den Kreisen der Bürgerschaft widmete man ihm allgemeine Sympathie.

Der Verein „Gartenstadt Dieburgerstraße-Hohler Weg" trat daher alsbald mit der Stadtverwaltung in Unterhandlung. In einer Eingabe im Jahre 1906 richtete er an diese das Ersuchen, daß das von Professor Olbrich zur Bebauung vorgesehene Gebiet zur Bebauung freigegeben werde. Die Stadtverwaltung bestand jedoch zunächst darauf, um eine allzu hohe Belastung der Steuerzahler zu vermeiden, daß zwischen ihr und den einzelnen in Betracht kommenden Grundbesitzern ein die Verpflichtungen der letzteren regelnder Vertrag abgeschlossen werde, der über die Verpflichtungen der Anlieger nach der allgemeinen Bauordnung hinaus gehen sollte, in der eine Belastung der Grundbesitzer nur bis zu 8 m Breite möglich war bei Straßengelände, während die Gemeinde das Platzgelände zu erwerben hatte.

Der Vertragsentwurf von 1907 hatte folgenden Wortlaut:

Die der Gartenstadtvereinigung angehörenden Grundbesitzer verpflichten sich hiermit, sowohl für den Bebauungsplan sowie für jeden nach der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung etwa abgeänderten Bebauungsplan:

a) das zu den Straßen und Plätzen nötige Gelände unentgeltlich und frei von Lasten aller Art an die Stadt abzutreten und den etwa erforderlichen Aufwand für die Geländeerwerbung zu tragen.

b) den Aufwand gänzlich zu tragen für:

1. die Erdarbeiten zur Herstellung der Straßen- und Platzkörper;
2. die dem Bedürfnis des Verkehrs entsprechende, erste Einrichtung

der Straßen mittels Chaussierung der Fahrbahn und Pflasterung der Gossen.

3. die Herstellung der vor ihren Grundstücken herziehenden öffentlichen Fußsteige inklusive des Setzens der Randsteine.

Die Aufwendungen für die Erwerbung des Straßen- und Platzgeländes werden gleich erachtet den Aufwendungen, die nötig werden für:

a) die Freilegung von Straßen- und Platzgelände (Beseitigung von Gebäuden, Bauten aller Art, von Anpflanzungen ꝛc.)

b) die Entschädigung der anliegenden Grundeigentümer wegen Ausführung solcher Einrichtungen, welche durch Anlegung oder Veränderung der Straßen oder Plätze nötig werden. (z. B. Einfriedigung der angrenzenden Grundstücke).

Hinsichtlich der Kanalisation und der Versorgungsleitung für Gas, Wasser und elektrisches Licht wird folgendes vereinbart:

In den Straßen werden vorläufig nur Kanäle zur Ableitung des Regenwassers angelegt, und zwar auf Kosten der Stadt. Letztere wird diese Kanäle auf Verlangen der Straßenanlieger auch zu einem früheren Zeitpunkt als sie dazu verpflichtet ist vor Vornahme der Chaussierung der Fahrbahn anlegen. Das in den Häusern sich sammelnde Abfall-, Schmutz- und Klosettspülwasser haben die Grundbesitzer auf ihren Grundstücken unterzubringen. Die Stadt ist berechtigt, bei eintretenden Mißständen den Kanalanschluß zu verlangen. In diesem Fall sind die Grundeigentümer verpflichtet, die erforderlichen Kanalbaukosten vorzulegen. Die Rückzahlung der Vorlage ohne Zinsen erfolgt auf Antrag, so bald die Stadt zur Herstellung der Straßen und Kanäle verpflichtet ist, im übrigen nach Ablauf von 5 Jahren nach Fertigstellung des Straßenkanals.

Die unter 1. genannten Kosten, sowie die Kostenanteile an der Verzinsung der Kanalisation sind nach Maßgabe der Frontlänge der an den Straßen liegenden Grundstücke von den Grundstücksbesitzern zu bezahlen. Die städtische Verwaltung wird nach Berechnung und Verteilung der Kosten an die Zahlungspflichtigen eine Aufforderung zur Zahlung erlassen. Die Grundbesitzer verpflichten sich, der Bürgermeisterei für den Fall, daß die hier vereinbarten Verpflichtungen noch nicht getilgt sein sollten und ihre Grundstücke auf andere Eigentümer übergegangen seien, eine von dem neuen Eigentümer vollzogene, mit dem gegenwärtigen Vertrage gleichlautende Verpflichtungserklärung vor Vollziehung des Eigentumsübergangs zu überreichen oder eine andere seitens der Bürgermeisterei als ausreichend erkannte Sicherheitsleistung zu stellen. Sie verpflichten sich ferner, im Fall der Übertretung dieser, in den gegenwärtigen Vertrag übernommenen Verpflichtung eine Vertragsstrafe zu

zahlen, deren Höhe mit Rücksicht auf den Betrag der rückständigen Leistungen durch die Bürgermeisterei bestimmt wird.

Die Zusammenlegung der Grundstücke des ganzen Bauviertels oder einzelner Teile desselben ist ausschließlich Sache der Grundbesitzer. So lange die Grundstücke eines Baublocks nicht zusammengelegt oder eine Verständigung der Grundbesitzer über eine sachgemäße Einteilung derselben in Bauplätze nicht erfolgt ist, kann Bauerlaubnis nicht erteilt werden. Der Nachweis ist gegenüber der Bürgermeisterei zu erbringen. Letztere wird der Baupolizeibehörde von jedem Fall Kenntnis geben, in welchem die Bestimmungen gegenwärtigen Vertrags als erfüllt anzusehen sind, oder doch über die Erfüllung der vorstehenden Verpflichtungen eine nach Ansicht der Bürgermeisterei ausreichende Sicherheitsleistung gegeben ist.

Die Entscheidung über die zur Bebauung frei zu gebenden Teile des Villenviertels hat die Stadtverordnetenversammlung zu treffen.

Eine einheitliche Baufluchtlinie ist nicht einzuhalten; doch muß über die Stellung der zu errichtenden Gebäude vor der Bebauung eines Baublocks ein Plan vorgelegt werden, der nach erfolgter Prüfung und Verständigung mit den Interessenten zu Grunde zu legen ist.

Neben diesem Vertragsentwurf wurde von der Stadtverordnetenversammlung unter der Voraussetzung, daß der Vertragsentwurf mit sämtlichen beteiligten Grundbesitzern zum Vollzug gelange, der Entwurf eines Ortsbaustatuts unterm 18. 7. 07 gut geheißen. Gegen den Inhalt des Ortsbaustatuts hatte das Ministerium grundsätzlich nichts einzuwenden.

Hinsichtlich des Vertrags aber war es der Ansicht, daß es nicht zulässig sei, die Genehmigung eines Ortsbaustatuts von dem vorherigen Abschluß eines privaten Vertrags abhängig zu machen, der in erheblichem Maße bestehende Vorschriften der allgemeinen Bauordnung widerspricht. Zugleich empfahl es, die Anliegerposten in einem Ortsbaustatut niederzulegen und zu bestimmen, daß nicht das ganze Gelände der Gartenstadt zugleich, sondern immer nur Baublock auf Baublock freigegeben werde, und zwar jeder Baublock erst dann, wenn das Einverständnis aller Grundbesitzer eines Baublocks wegen sachgemäßer Aufteilung desselben in Bauplätze nachgewiesen sei. Aus Zweckmäßigkeitsgründen beschloß daher die Stadtverordnetenversammlung im Oktober 1909 von dem Abschluß eines Vertrags abzusehen und ein im Rahmen der allgemeinen Bauordnung gehaltenes Ortsbaustatut zu erlassen. Durch die Bestimmungen des blockweisen Vorgehens und eine beabsichtigte Änderung der die Anliegerverpflichtungen regelnden Bestimmungen des Ortsbaustatuts wurde vermieden, daß die Aufwendungen der Stadt zu erhebliche wurden. Man hatte auch den Vorteil, daß, nach

der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, der Übergang rückständiger Forderungen auf den Rechtsnachfolger erreicht war.

Das endgiltige Ortsstatut vom 21. Mai 1910 erhielt folgende Fassung:

§ 1. Die Größe der Bauplätze darf nicht unter 500, an der Dieburgerstraße nicht unter 1000 qm betragen. Mindestens $^3/_4$ der Gesamtfläche eines jeden Bauplatzes muß unbebaut bleiben. Veranden, Terrassen, Freitreppen und dgl. werden in die Überbauung nicht eingerechnet.

§ 2. Vor der Bebauung eines Baublocks ist der Bürgermeisterei ein Plan über die sachgemäße Einteilung eines Baublocks in Bauplätze zur Genehmigung vorzulegen. Bauerlaubnis kann jedoch erst erteilt werden, wenn der Bürgermeisterei der Nachweis erbracht ist, daß die Einteilung des Baublocks in Bauplätze dem Plan entsprechend gesichert ist. In dem vorzulegenden Plan ist in der Regel die Stellung der zu errichtenden Gebäude einzutragen, die nach erfolgter Prüfung durch die Baupolizei und Verständigung mit den Interessenten zu Grunde zu legen ist.

§ 3. Einheitliche Baufluchtlinien sind nicht einzuhalten, dagegen hat der geringste Gebäudeabstand über die Straße mindestens 15 m und der lichte Zwischenraum zwischen Gebäudevorsprüngen, wie Treppen, Erkern u. dgl. mindestens 12 m zu betragen. Ausnahmen von dieser Bestimmung kann die Baupolizei in einzelnen Fällen zulassen.

Für die Errichtung von Gebäuden auf Grundstücken, die an der Dieburgerstraße angrenzen, wird folgendes bestimmt: Solange die bauplanmäßige Herstellung der Dieburgerstraße nicht erfolgt und der auf ein Grundstück entfallende Kostenanteil nicht vollständig bezahlt ist, kann Bauerlaubnis nur nach Leistung einer von der Bürgermeisterei zu bestimmenden angemessenen Sicherheit erteilt werden.

§ 4. Die Gebäude dürfen innerhalb der Haupttraufkante außer dem Erdgeschoß nur ein Obergeschoß erhalten. Darüber ist die Haupttraufkante in kräftig betonter Weise durch zu führen und in unmittelbarem Anschluß an die Haupttraufkante muß die Dachfläche mit der für das Dach charakteristischen Neigung einsetzen. Oberhalb der Haupttraufkante ist nur ein bewohnbares Dachgeschoß zulässig. Über diesem Dachgeschoß dürfen nur Wohnräume für Dienstboten eingerichtet werden.

§ 5. Die zu errichtenden Wohngebäude müssen sowohl den Grenz- als auch den Gebäudeabstand in Gemäßheit der nachstehenden Vorschriften haben:

1. Die Wohngebäude müssen entweder an der Grenze oder mindestens 5 m von der Grenze entfernt errichtet werden (Grenzabstand).

2. Wird ein Gebäude an der Grenze errichtet, so muß das Nach-

bargebäude an es anschließen. Wird das Wohngebäude nicht an der Grenze errichtet, so muß auf jeden Fall ein dem Grenzabstand entsprechender Gebäudeabstand von 10 m eingehalten werden. Ist die Einhaltung dieses Gebäudeabstands in rechtsgiltiger, erforderlichenfalls im Grundbuch gewahrter Form gesichert, so kann die Bauerlaubnis auch dann erteilt werden, wenn das zunächst zu errichtende Wohngebäude den Grenzabstand der Ziffer 1. nicht einhält.

Ein Vorspringen von Einbauten, z. B. Erkern, Balkonen und gedeckten Veranden in den Gebäudezwischenraum ist höchstens bis zu $^1/_3$ der Breite des Grenzabstands zulässig, jedoch mit der Einschränkung, daß letztere vor geschlossenen Einbauten, Balkonen und gedeckten Veranden mindestens 3,5 m, vor Freitreppen und ungedeckten Veranden mindestens 2,4 m betragen muß. Risalite dürfen in diesem Gebäudezwischenraum nicht mehr als $^1/_2$ m vorspringen.

Die Ausdehnung aller vorgenannten Anbauten darf die Hälfte der Länge der Seitenflucht nicht überschreiten.

Die Errichtung eines Gebäudes auf der Grenze kann nur gestattet werden, wenn der Nachbar für sich und seine Rechtsnachfolger sich verpflichtet, das von ihm zu errichtende Nachbarhaus demnächst gleichfalls auf der gemeinsamen Grenze und im Anschluß an das bereits bestehende Haus zu erbauen. Die aneinander zu bauenden Häuser sind so zu gestalten, daß bei völliger Freiheit der Gruppierung und der Durchbildung des Äußeren eine harmonische Wirkung erzielt wird. Mehr als 2 Häuser dürfen nicht aneinander erbaut werden. Die Gesamtlänge darf 30 m nicht übersteigen.

§ 6. Die Errichtung von Hinter- und Seitengebäuden für Wohnzwecke ist in der Regel nicht zulässig. Sie sind nur insoweit gestattet, als sie als Zubehör zu den Wohnungen des größeren Hauses (z. B. als Stall, Remise, Wohnungen für Kutscher ꝛc.) dienen. Sie dürfen nur eine Höhe von höchstens 6 m erhalten und müssen von allen Grenzen 5 m entfernt bleiben. Auch Mistgruben müssen den Grenzabstand von 5 m einhalten. Ein Mindestabstand von 10 m von den Nachbargebäuden ist unter allen Umständen bei Ställen und Mistgruben einzuhalten.

§ 7. Bei freistehenden Gebäuden kann für die Umgebungswände des oberen Stockwerks Holzfachwerk von mindestens 20/15 cm, im Dachstock von mindestens 15/14 cm Holzstärke zugelassen werden. Das Fachwerk ist seinen Tiefenmaßen entsprechend auszumauern; hierzu können Tuffsteine verwandt werden

§ 8. Es ist gestattet, Dachgesimse, Altane, Galerien, Hänge- und Treppen in Holz auszuführen, sowie Bretter und Schindelverkleidungen zur Ausschmückung der Gebäude an den Außenseiten nach Maßgabe

der Bestimmungen des Art. 54 und 55 der allgemeinen Bauordnung und § 75 der Ausführungsverordnung zu verwenden.

§ 9. Gewerbebetriebe, die durch schädliche Dünste, starken Rauch oder ungewöhnliches Geräusch Nachteile, Gefahr oder Belästigung für die Umgebung herbeiführen, sowie Wirtschaften sind verboten.

Einige Worte noch über die bisherige Entwicklung der Gartenstadt am Hohlen Weg.

Durch die neue Führung der Odenwaldbahn unter dem Hohlen Weg hindurch war das Gelände, das ursprünglich noch das Terrain zwischen alter Odenwaldbahn und Kranichsteinerstraße umfassen sollte, wesentlich verkleinert worden; es kam jetzt nur noch das von Dieburgerstraße, Kranichsteinerstraße, Kastanienallee und neuer Odenwaldbahn begrenzte Gebiet in Betracht. Hierauf waren etwa 450 Einfamilienhäuser projektiert. Das Unternehmen schien von Anfang an zu ziehen; $^4/_5$ der in Frage kommenden Bodenbesitzer waren alsbald der Vereinigung beigetreten. Man hoffte sogar schon gelegentlich der für 1907 geplanten Hessischen Landesausstellung einen Teil fertig zu haben und zur Ausstellung bringen zu können. Die Verhandlungen mit den Grundbesitzern verliefen jedoch nicht so glatt, wie es von Anfang an den Anschein haben konnte. 1907 noch war ein Teil von ihnen dem Vertragsentwurf, den ich auf Seite 108 wiedergab, noch nicht beigetreten; so konnte auch das Ortsbaustatut vom selben Jahre, das das Zustandekommen des privaten Vertrags mit allen Grundbesitzern zur Voraussetzung hatte, nicht in Wirksamkeit treten. Trotzdem gab man sich vielfach noch optimistischen Hoffnungen hin, hatten sich doch für den Teil, der zuerst für die Bebauung in Angriff genommen werden sollte, zu beiden Seiten der Hauptstraße, des Hohlen Wegs, schon etwa 45 Reflektanten gemeldet. 16 Häuser sollten 1907 noch begonnen werden, sie sollten bis zur Landesausstellung, die um ein Jahr verschoben war, vollständig fertig gestellt und eingerichtet sein, die Gärten und die Straße, an die sie zu liegen kamen, angelegt und so den Besuchern der Ausstellung als ein abgeschlossener, fertiger Teil der Gartenstadt zugänglich gemacht werden. Der Bodenspekulation, die ja gerade auf dem Gebiete der Gartenstadtbewegung oft viele schöne Illusionen zerstört, sollte durch Erlaß des Ortsbaustatuts ein großer Teil ihrer Wirksamkeit genommen werden; durch die Festlegung des Minimums und Maximums der Häusergröße, der Bauplätze und des Bebauungsplans konnte in der Tat der Bodenwucher, wenn auch nicht ganz, so doch auf ein Geringes beschränkt werden. Und da man neu zu erbauende Häuser zu jeder Zeit zum gleichen Preis wie die bereits fertig gestellten liefern konnte, so war auch der Bauspekulation ein starker Riegel vorgeschoben.

An den Plänen, die Prof. Olbrich entworfen hatte, waren inzwischen noch einige Änderungen vorgenommen worden. Wenn auch die Größe und Gestaltung des Hauses eingehalten werden mußte, so war doch je nach dem Geschmack und dem Geldbeutel den Interessenten weiter Spielraum gelassen. Jedes Bauterrain sollte mindestens 500 qm umfassen, davon 19×20 m dem Garten reserviert bleiben mußten. Das Durchschnittshaus sollte einschließlich Bodenpreis 20000 Mark kosten, was einem jährlichen Zins von 1000 Mark entsprach. Es war vollständig unterkellert, enthielt im Souterrain Waschküche, Kammer für Gartengeräte, Holz- Kohlen- und Vorratskeller; im Parterre ein Zimmer 6×4 m groß, 1 ein wenig größeres Wohn- und Eßzimmer (teilbar), die 2.90×2.80 m große Küche, die Diele und das Stiegenhaus. Im 1. Stock wieder ein großes Zimmer und Schlafzimmer der Eltern, ein Zimmer der Kinder mit nebenanliegendem Bad und ein zweites Schlafzimmer, das, wenn die Kinder erwachsen waren, geteilt werden konnte. Im Dachstock, der ganz ausgebaut wurde, befand sich noch ein großes Zimmer für Gäste und 2 Schlafräume für Dienstboten. Es dürfte schwer sein, in andern Teilen der Stadt eine solche 6 Zimmerwohnung für 1000 Mark zu mieten.

Das Äußere dieses Einfamilienhauses war in einfacher, vornehmer Fassade gehalten. Das Obergeschoß war nicht im Dach, sondern völlig ausgebaut. Durch entsprechende, sehr praktische Anordnungen ließ sich dieses Haus leicht und ohne große Geldaufwendungen vergrößern durch seitliche Anbauten, die etwa je ein schönes Zimmer oder eine geräumige gedeckte Veranda bilden konnten und eine schöne, große Terrasse. Die Geschoßhöhe betrug im Parterre 3.30 m, im 1. Stock 3.10 m. Die Keller waren vollständig in Beton mit eisernen Trägern ausgeführt. Es ließ sich also mit verhältnismäßig geringen Mitteln ein schönes, komfortables Heim schaffen und wer über ein Kapital von etwa 10000 Mark verfügte, dem war die Ansiedlung in der Gartenstadt sehr zu empfehlen; es sollte aber auch Häuser zu mieten geben.

Endlich war es auch gelungen, fast alle Beteiligten zu einer Einigung zu bringen, so daß das Gelände bereinigt und in Bauplätze eingeteilt werden konnte. Nachdem der alsbald eingereichte Bereinigungsplan vom Ministerium Ende 1910 genehmigt worden war, konnten die ersten Bauten errichtet werden. Aus dem, was in dieser Beziehung in dem einen Jahre 1911 dort geleistet wurde, läßt sich wohl mit Recht der Schluß ziehen, daß die neue Gartenstadt eine Anlage bilden wird, die wegen ihrer wohltuenden Behaglichkeit, ihrer schönen Straßenbilder manchen Naturfreund, vielleicht auch manchen Fremden, bewegen wird, inmitten reizvoller Gärten hier seinen dauernden Aufenthalt zu nehmen.

Über die Bewegung der Bodenpreise ist sehr wenig zu sagen. Bis zum Auftauchen des Projekts einer Gartenstadt waren Verkäufe in diesem Gelände nur äußerst selten; für Äcker, die direkt hinter der Odenwaldbahn liegen, fand ich nur 4; es handelt sich um Grundstücke in der Nähe des Hohlen Wegs, also Teile des bevorzugtesten Geländes der Gartenstadt. In der Periode 1885—90 wurden hier 35 Pfennig pro qm bezahlt und auch zu Anfang des Abschnitts 1900—05 fand ich noch einen Kauf nach dem Ackerwert. Gegen Ende derselben Periode aber werden für ein Gelände schon 2.65 Mark bewilligt; derselbe Acker erzielt auch noch 1905 nicht mehr als denselben Quadratmeterpreis. Bei der Erbauung der Kreisstraße nach Kranichstein zahlte die Stadt zur Regulierung dieser Straße, gegenüber der Oetingerschen Villa, also ganz in der Nähe des alten Odenwalddamms, pro qm im Jahre 1879 1.30 Mark; ich wollte diesen Kauf nur nebenher erwähnen, weil das Gelände, auf das er sich bezieht, ursprünglich auch in das Projekt der Gartenstadt bezogen war.

Das ist alles, was mir an Verkäufen zur Verfügung stand; allüberall haben die Urbesitzer ihren Besitz zähe festgehalten. Es kann sein, daß seit dem Zeitpunkt, wo ich meine Untersuchungen abschloß, Verkäufe stattgefunden haben; bis zu diesem Zeitpunkt aber konnte ich mich nur an erfolgte Schätzungen halten. Im Jahre 1906, als das Projekt greifbare Gestalt annahm, wurde das Gelände der Gartenstadt im Durchschnitt auf 10 Mark pro qm taxiert; es scheint sich aber hier um Grundstücke gehandelt zu haben, die der Stadt zunächst lagen und für die Bebauung vorerst in Betracht kamen. Das Hinterland hat ohne Zweifel infolge seiner schlechteren Lage geringere Bodenpreise aufzuweisen; ich gehe wohl nicht fehl, wenn ich an der Kastanienallee als am äußersten Punkt den Quadratmeter auf etwa 2 Mark schätze und eine stufenweise Erhöhung bis etwa 10 Mark annehme. Diese Taxation stützt sich auf die Schätzung, die man gelegentlich des Auftauchens eines Projekts für eine Gartenstadt kleiner Leute auf dem Gebiet der Aktienziegelei vornahm; dort, in derselben Lage wie das schlechteste Gelände der Gartenstadt am Hohlen Weg, wurde der Quadratmeter einschließlich der besonderen Gründungskosten für notwendig werdende stärkere Fundamente auf 3.75 Mark geschätzt; die besonderen Gründungskosten betrugen dabei etwa 1 Mark.

Bezirk VIII.

Wir lenken unsere Schritte weiter nach Süden zu und beschäftigen uns mit einem, im Osten der Stadt gelegenen Gebiet, das als Grenzen die Dieburgerstraße, den Wald, die Groß-Zimmerer Bahn und die Odenwaldbahn hat.

Entsprechend der weiten Ausdehnung dieser Ländereien war eine weitere Unterbezirkseinteilung notwendig; ich nahm sie folgendermaßen vor:

1. Die Äcker an der Dieburgerstraße und direkt dahinter bis etwa zum Seitersweg.

2. Die weiter draußen, dem Seitersweg entlang und hinter der Rosenhöhe, also östlich davon gelegenen Geländeteile.

3. Die zu beiden Seiten der Erbacherstraße gelegenen Grundstücke.

1. Abgesehen von einigen Häusern, die zu Beginn des jenseits der Odenwaldbahn gelegenen Teils der Dieburgerstraße stehen, ist das Gelände auf der Südseite der Dieburgerstraße bis etwa 200 m hinter dem aus den „Zentralgrundstücken" herüberbiegenden Seitersweg heute noch unbebaut. Die Bodenpreisentwicklung war die folgende:

Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.50	100
1875—80	—.—	—
1880—85	—.90	180
1885—90	1.20	240
1890—95	—.—	—
1895—00	1.95	400
1900—05	9.40	1880
1905—10	10.— (Schätzung)	2000

Über die Bodenpreishöhe und die Steigerung bis gegen Ende der 90er Jahre erübrigt sich jede nähere Betrachtung; sie erklärt sich ganz zwanglos durch das allmähliche Näherrücken an die Baugrenze durch den teilweisen Ausbau der Dieburgerstraße, auch schon jenseits der Odenwaldbahn. Um die Wende des Jahrhunderts aber setzt schon eine leichte Spekulation ein. Gegenüber dem Grundstück, auf dem das Restaurant „Zum kleinen Kreuzberg" erbaut ist, fand ich im Jahr 1898 bei einem Kauf von etwa 7800 qm den qm mit 2.30 Mark bezahlt; offenbar ein Liebhaberpreis, denn für an sich gleich gut gelegenes Land wurde 1899 1.50 Mark bezahlt. Die enorme Zunahme der Bevölkerung, die Darmstadt in diesen und den vorausgegangenen Jahren erfahren hatte, konnte in spekulativen Köpfen den Glauben erwecken, daß sich auch hier in absehbarer Zeit der Geländestreifen längs der Dieburgerstraße mit Gebäuden bedecken werde. Anders kann ich mir die Höhe der 2 einzigen Preise, die ich für die Periode 1900—05 aufzufinden vermochte, nicht erklären; es wurden 1902 für einen Acker direkt an der Straße, der 1895 noch mit 2.55 Mark pro qm bewertet worden war, 12.80 Mark bezahlt und 1904 für ein größeres Gelände ganz in der Nähe, aber nicht an der Straße, 6 Mark. Es wäre verfehlt, den aus diesen 2 Verkäufen in der Tabelle berechneten Durchschnittswert von 9.40 Mark als unbedingte Norm für die Bodenpreisbewer-

tung hinzunehmen; immerhin dürfen wir wohl annehmen, daß heute der Preis an der Dieburgerstraße, entsprechend etwa dem der besseren Lagen in der Gartenstadt am Hohlen Weg, nicht weit von 10 Mark entfernt sein wird.

2. Wesentlich niedriger sind natürlich die Preise, die wir am Seitersweg und dem von diesem abzweigenden Seiterswiesenweg finden. Hier läßt sich folgende Kurve feststellen:

Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.40	100
1875—80	—.50	125
1880—85	—.50	125
1885—90	—.45	110
1890—95	—.—	—
1895—00	1.50	375
1900—05	2.30	575
1905—10	2.40	600

Über die ersten Perioden ist nichts zu bemerken. In den Jahren 1895—00 haben die Preise deutlich das Streben gezeigt, denen an der Dieburgerstraße nicht wesentlich nachzustehen; es wurden Preise gezahlt, denen der spekulative Charakter nicht abzusprechen ist. Besonders erwähnenswert ist ein Fall, in dem 10342 qm für 15000 Mark erworben wurden, der qm demnach zu 1.45 Mark. Ob der betreffende Spekulant vielleicht auch schon damit gerechnet hat, daß die neue Hofmeierei in jene Gegend zu liegen kommen werde, bleibe dahingestellt. Einen nicht unbedeutenden Einfluß auf die Preisbewegung am Seiterweg haben dann in der folgenden Periode anscheinend die an der Dieburgerstraße bedeutend höher bewerteten Grundstücke ausgeübt; ich erwähne nur beispielsweise, daß für einen mitten im Feld, an einem schmalen Zugangsweg gelegenen Acker, der 1899 noch mit 2.15 Mark pro qm bezahlt wurde, jetzt schon 3.25 Mark bewilligt wurden; dasselbe Grundstück erzielte 2 Jahre später 5.35 Mark. Damit sind wir schon in der letztvergangenen Periode angelangt, die im einzelnen wohl Spekulationspreise aufzuweisen hat, deren Wertdurchschnitt im allgemeinen aber sich nicht über den der vorletzten zu erheben vermag, eher noch eine fallende Tendenz zeigt. Von Interesse ist hier noch ein Gartenstadtprojekt, das im Jahre 1910 auftauchte; ich möchte aber von vornherein davor warnen, den dort gezahlten Preis von 5.50 Mark als Maßstab für die heutige Bewertung der Grundstücke am Seiterweg ansehen zu wollen.

Eine Gartenstadtgenossenschaft hatte 1910 rechts der Dieburgerstraße am Seiterwiesenweg, also ziemlich weit draußen, ein Baugelände zum Preise von 5.50 Mark pro qm erworben. Nach Aufrechnung der

wesentlichen Unkosten für Straßenherstellung, Kanalisation, Gas- und Wasserversorgung sollte der Quadratmeter reinen Baugeländes auf 7—8 Mark zu stehen kommen. Das ganze Baugelände sollte in Bauplätze von mindestens 300 und höchstens 700 qm eingeteilt werden. Für die Bewerber um Bauplätze, die ihre Anträge bis nach dem 1. Oktober 1910 einbringen würden, sollte eine stete Preiserhöhung eintreten, indem die inzwischen erwachsenden Kapitalzinsen aufgeschlagen werden sollten.

Die Kapitalbeschaffung blieb Sache der Genossen. Die 1. Hypothek (bis zu 60 %) konnte leicht beschafft werden. Die anderen 40 % der gesamten Baukosten hatte das Mitglied auf anderem Wege aufzubringen. Den Genossen, die hierzu nicht in der Lage waren, wurde hinsichtlich ihrer Baugelüste die größte Vorsicht empfohlen.

Der Vorstand der Gartenstadtgenossenschaft versandte auch einen Fragebogen, in welchem die Mitglieder ersucht wurden, u. a. zu erklären, ob und in welcher Größe sie einen Bauplatz in dem betreffenden Gelände erwerben wollten und wann sie die Absicht hätten, zu bauen. Weiter wurde angefragt, wer von den Mitgliedern, die aus irgend einem Grunde einen Bauplatz am Seiterswiesenweg nicht wünschten, gewillt sei, einen solchen an der Frankfurterstraße, (Gemarkung Arheilgen), etwa $^1/_2$ km nördlich der Hammelstrift, zu erwerben. Wie das Rundschreiben des Vorstandes betonte, handelte es sich hier um ein sehr günstiges Angebot, da der Besitzer der meisten in Frage kommenden Grundstücke sich bereit erklärt hatte, beim Ankaufe der Grundstücke durch die Genossenschaft auf eine Verzinsung des nicht bebauten Geländes während der ersten 2 Jahre zu verzichten und außerdem sich erbot, auf Häusern, die auf seinen Grundstücken erbaut würden, zweite Hypotheken bis zu 80 % der ortsgerichtlichen Taxe gegen mäßige Verzinsung und Tilgung zu geben. Der qm dieses Geländes würde ohne Nebenkosten etwa 7 Mark kosten.

Beide Gartenstadtprojekte wurden nicht verwirklicht. Bei dem am Seitersweg lag der Grund darin, daß der Großherzog auf eine Anfrage der Bürgermeisterei den Wunsch aussprach, es möchte das Projekt mit Rücksicht auf das ganz in der Nähe gelegene Mausoleum, die Grabstätte seiner Ahnen, fallen gelassen werden; die Stadtverordnetenversammlung lehnte dementsprechend die Gartenstadt ab. Das vom Barkhaus'schen Fideikommis unter Vorbehalt erworbene Gelände ging natürlich wieder in die Hände des Urbesitzers über.

3. Bei den zu beiden Seiten der Erbacherstraße gelegenen Grundstücken habe ich wieder 2 Unterabteilungen gemacht, indem ich die rechts der Erbacherstraße bis zur Hofmeierei gelegenen getrennt behandle. Für diesen kleinen Geländestreifen, direkt hinter der Eisenbahnanlage des

Ostbahnhofs, fand ich die in der nachstehenden Tabelle zusammengefaßten Durchschnittspreise:

Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.50	100
1875—80	—.50	100
1880—85	—.50	100
1885—90	—.50	100
1890—95	—.80	160
1895—00	—.85	170
1900—05	4.20	800
1905—10	9.60	1920

Die geringe Preissteigerung der 90er Jahre ist wohl dem Projekt einer Eisenbahn von Darmstadt-Ost nach Groß-Zimmern zuzuschreiben, die 1897 eröffnet wurde. Der einzige Kauf, den ich für die Periode 1900—05 fand und bei dem 4.20 Mark pro qm bezahlt wurden, — 1896 zu 85 Pfennigen bewertet, — stellt einen glücklichen Spekulationskauf dar, denn dasselbe Gelände wurde 1908 mit 8.10 Mark an die Stadt weiter veräußert. In einem andern Fall gab die Stadt sogar 10.55 Mark. In dieser Spekulationsperiode wurde hier, auf diesem kleinen Gebiete, ein ganz netter Grundstückshandel betrieben — der höchste Preis war 13.55, der niedrigste 6.30 Mark; — die Spekulanten kamen auch auf ihre Rechnung, denn die Stadt war so nobel und bot noch mehr. Das Gelände verwandte sie zu Zwecken des städtischen Reinigungsdepots und zur Anlage des Viehhofs.

Nicht so glücklich waren diejenigen, welche darauf spekuliert hatten, daß die Hofmeierei auf das Gelände hinter der Rosenhöhe verlegt werde. Dort war der qm fast ebenso, nur etwas weniger hoch als bei dem eben besprochenen Geländekomplex, bewertet worden; der höchste Preis war 85 Pfennig gewesen. Nur einer hatte bereits 1900 1.25 Mark bezahlt und damit einen guten Griff getan: denn nachdem er 1903 noch ein größeres Stück Gelände, zu 4.40 Mark jetzt aber schon, an sich gebracht hatte, schlug er 1905 seinen gesamten Besitz an einen weiteren Zwischenspekulanten mit Vorteil los, der seinerseits wieder von seinem Nachfolger im Jahre 1906 den qm mit 7.70 Mark bezahlt erhielt. 1908 wechselte der Besitzer nochmals, doch konnte ich die Kaufsumme leider nicht eruieren; wahrscheinlich war der Preis wieder etwas höher. Das Großherzogliche Haus kaufte 1908 dann den ganzen Komplex von 11718 qm für 29000 Mark, bewertet also den qm mit 2.45 Mark; es brauchte das Gelände zu Zwecken der Hofmeierei.

Die Vermutung spricht stark dafür, daß es sich hier um eine abgekartete Sache handelte. Die Hofmeierei war von der Stätte der

jetzigen technischen Hochschule in jene Gegend verlegt worden; die Annahme einiger spekulativer Köpfe war berechtigt, daß für die neue Anstalt bald weiteres Gelände notwendig sein werde. Also mußte dafür gesorgt werden, daß die Bodenpreise entsprechend in die Höhe gingen, damit man in der Lage war, im eintretenden Fall auf Grund der „zuletzt gezahlten Preise" entsprechende Forderungen machen zu können. Es taten sich darum einige „weitschauende" Unternehmer zusammen und trafen die Verabredung, sich von Zeit zu Zeit das zum Teil noch billig, zum Teil schon teurer erworbene Gelände gegenseitig verkaufen zu wollen. Es lag auf der Hand, daß man die Preise nicht zu niedrig ansetzte; auf die paar Mark Stempel kam's ja nicht weiter an; die zahlte man gern, weil ja dadurch die Aussicht immer größer wurde, daß das Großherzogliche Haus, der Preis„steigerung" Rechnung tragend, dann den qm wesentlich höher honorieren werde, als ihn die Unternehmer von vornherein gekauft hatten. Sie waren auf diese Weise schon 1906 zur Ausfertigung eines Kaufbriefes gelangt, der auf 11718 qm und 90000 Mark lautete. Eine 9 zahlte ja dann auch das Großherzogliche Haus, ließ aber hinten eine 0 weg und setzte vorne eine 2 hin (29000). Schlußeffekt: kolossaler Ärger darüber, daß man dem Staat umsonst soviel Immobilienstempelabgaben hatte zukommen lassen.

Einige Monate, bevor das Spekulantenkonsortium den 90000 Mark-Kauf abgeschlossen hatte, erwarb das Großherzogliche Haus vom Barkhausschen Fideikommiß 48368 qm zu 43000 Mark, den qm zu 95 Pfennig; dieses Gelände lag am Katharinenthorweg, nicht weit von der Erbacherstraße; ich muß daher annehmen, daß den Spekulanten dieser Kauf nicht bekannt geworden war, sonst hätte ihnen das ein Warnungssignal bei ihren Preissteigerungsgelüsten sein müssen. Im Vergleich zu dieser großen Erwerbung des Großherzoglichen Hauses mußten sie mit der Bewertung ihrer Spekulationsfläche mit 2.45 Mark zufrieden sein. Ich brauche nicht erst zu betonen, daß sie es nicht waren; hat man auch schon je einen Spekulanten gesehen, der genug bekam?

Nach diesen Bemerkungen über die in jener Gegend stattgehabte Spekulation wird der Leser in der Lage sein, an der nachstehenden Tabelle die erforderlichen Zu- und Abstriche machen zu können.

Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.30	100
1875—80	—.30	100
1880—85	—.30	100
1885—90	—.35	100
1890- 95	—.35	100

Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1895—00	—.80	266
1900—05	2.60	866
1905—10	3.40	1133

Zum Schluß sei noch bemerkt, daß das Gelände hinter der Meierei, also ganz am Wald, 1902 mit 70 Pfennig pro qm bewertet war.

Bezirk IX.

Als ein kleinerer Geländekomplex, den ich nicht gut einem andern Abschnitt angliedern konnte und dem ich daher eine eigene kurze Behandlung widmen muß, stellt sich das Gebiet östlich der Beckstraße bis zum Wald dar.

Ein Teil desselben, südlich des Großen Woogs, ist seit einigen Jahren bebaut; ich habe die dort stattgehabten Verkäufe von unbebautem Boden trotzdem zur Betrachtung herangezogen, um das sehr dürftige Material, das mir für das restliche Gelände zur Verfügung stand, wenigstens etwas besser auszustatten. Die geringe Anzahl der Verkäufe erklärt sich daraus, das von vornherein große Stücke ausscheiden mußten, so der große Woog, ferner die dahinter liegende große Woogswiese, die seit mindestens einem Jahrhundert dem Fiskus gehört und die, von einem kleineren Stückchen abgesehen, ungeteilt in seinem Besitz blieb, schließlich auch der Botanische Garten am Rand des Waldes. So beschränkt sich also die folgende Tabelle nur auf einen schmalen Streifen nördlich der Roßdörferstraße, der bis etwa zum Wald reicht:

	bessere Lagen (jetzt bebaut)		Lagen am Wald	
Zeitraum	Preis pro qm	Verhältnis-zahlen	Preis pro qm	Verhältnis-zahlen
1870—75	—.70	100	—.45	—
1875—80	—.70	100	—.45	100
1880—85	—.60	86	—	—
1885—90	—.60	86	—	—
1890—95	—.85	107	—	—
1895—00	6.30	900	1.50	333
1900—05	—	—	3.90	866
1905—10	30.— (Schätzung)	4286	10.— (Schätzung)	2222

Ich bemerke bezüglich der besseren Lage nur im Vorbeigehen, daß 1889 für 11 360 qm noch 60 Pfennig gezahlt wurde, während 1899 Gelände derselben Lage 6.30 Mark pro qm kostete; seinen Grund hat das in der plötzlich einsetzenden Bautätigkeit am Rande des Soderviertels; ich verweise im übrigen auf die Ausführungen im Abschnitt XI des bebauten Gebietes. Den heutigen Bodenwert nahm ich entsprechend

der Schätzung des äußeren Teils des Sonderviertels (Seite 46) auf 30 Mark an.

Natürlich hat das Näherrücken an die bebaute Zone auch für das entfernter gelegene Gelände am Wald eine erhebliche Preissteigerung zur Folge gehabt. In der Periode 1895—00 wurde für Ackerland derselben Lage, das 1880 nur 10 Pfennig pro qm erzielt hatte, 1898 bereits 1.05, 1899 2.55 und 1904 3.90 Mark bezahlt. Der heutige Wert wird etwa dem entsprechen, den ich für das Gelände rechts der Roßdörferstraße (siehe Abschnitt X Seite 123) festgestellt habe, also etwa 10 Mark.

Bezirk X.

Er soll das Gebiet behandeln, das im Norden von der Heinrichstraße und Roßdörferstraße, im Westen von der Nieder-Ramstädter Chaussee, im Süden vom Lichtwiesenweg und im Osten vom Wald begrenzt wird. Ich teilte es in 4 Lageklassen:

1. Einen lange Zeit als unbebaubar erklärten Zipfel dieses Geländes zwischen Heinrichstraße und Darmstädter Friedhof;

2. Die östlich davon, hinter dem Friedhof bis zum Wald gelegenen Felder und Wiesen;

3. Den Friedhof;

4. Den südlichsten Streifen des Geländes längs des Lichtwiesenwegs bis zum Wald.

1. Aus den wenigen zur Verfügung stehenden Käufen ergab sich folgende Tabelle:

Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.35	100
1875—80	—.—	—
1880—85	—.—	—
1885—90	—.55	157
1890—95	1.25	357
1895—00	8.—	2286
1900—05	8.60	2457
1905—10	10.— (Taxe)	2857

Im ursprünglichen Bebauungsplan war der größere Teil dieses Geländestreifens als Anlage vorgesehen; daraus erklärt es sich, daß die bis zuletzt gezahlten Grundstückspreise relativ recht niedrig waren. Immerhin war vorauszusehen, daß eines Tages der Komplex am Friedhof als bebaubar erklärt würde, weßhalb in der zweit- und drittletzten Periode schon etwa 8 Mark bewilligt wurden. Es sei dazu bemerkt, daß auf der Nordseite der Heinrichstraße zur selben Zeit schon 25—30 Mark pro qm gezahlt wurden.

1908 nun stellten die Besitzer des Geländes bei der Stadt den Antrag, es möchte nunmehr als Baugelände erklärt werden. Da ein öffentliches Bedürfnis nicht vorlag, war es offenbar, daß es den Interessenten nur um die bestmöglichste Verwertung ihrer Grundstücke zu tun war. Für die Stadt würde die Erwerbung der fraglichen Grundstücke einen Aufwand von 200000 Mark bedeutet haben; sie erklärte sich nur in Verhandlungen einlassen zu wollen, falls die Interessenten sich untereinander einigten und an die Stadt mit akzeptablen Vorschlägen herantreten würden; allzu hohe Opfer sollten ihr jedenfalls beim Erwerb des Straßengeländes nicht erstehen. Wie weit die Verhandlungen bis jetzt gediehen sind, vermag ich nicht zu sagen. Sollte das Gelände als bebaubar erklärt werden,[1]) so wird aller Voraussicht nach in kurzer Frist für den qm an der Heinrichstraße 20—25 Mark gefordert werden.

2. Naturgemäß sind diese Grundstücke, weil mehr im freien Feld gelegen, etwas geringer bewertet; das veranschaulicht die nachstehende Zusammenstellung:

Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.25	100
1875—80	—.—	—
1880—85	—.25	100
1885—90	—.—	—
1890—95	—.60	240
1895—00	1.20	480
1900—05	3.20 6.95	1280
1905—10	4.— 9.45	1600

Es ist gewiß interessant zu erfahren, daß die Stadt sich an diesen Geländeumsätzen in hervorragendem Maße beteiligt hat. 1901 erwarb sie in der Gegend der sog. Nachtweide, in etwa gleicher Entfernung vom Friedhof und der Roßdörferstraße, 22744 qm zum Preis von 1.60 Mark pro qm. Das Gelände wurde in Parzellen in der Größe von 500 qm an Minderbemittelte unserer Stadt unter bestimmten Bedingungen zum Preis von jährlich 3 Mark pro Parzelle verpachtet. Es handelte sich hier um die Fortsetzung eines einige Jahre vorher mit gutem Erfolg gemachten Versuchs, minderbemittelten Einwohnern Gelegenheit zu geben, sich ihren eigenen Bedarf an Gemüse selbst zu pflanzen, womit der ethische und sanitäre Zweck verbunden war, in den Menschen die Freude an der Natur und an der Beschäftigung in der Natur wieder zu erwecken und zu erhalten. Das damals dafür bestimmte Gelände befindet sich in der Nähe des neuen Schlachthofs an der Frankfurterstraße und ist in etwa 60 einzelnen Losen bepflanzt.

[1]) Ist inzwischen geschehen.

Das nun ausgeschriebene Stück umfaßte 50 Lose. Eine der wichtigsten Bedingungen der Abgabe war, daß das Grundstück mindestens zur Hälfte mit den in unsrer Gegend üblichen Gemüsearten bepflanzt werden mußte; für die andere Hälfte war die Bepflanzung freigestellt.

Ein weiterer größerer Kauf der Stadt war die Erwerbung von 14153 qm, den qm zu 3.95 Mark im Jahre 1903. Dieser Wiesenkomplex (die sogen. Speckwiese) war etwas besser gelegen als die eben erwähnten Parzellen und wurde in Selbstbewirtschaftung der Stadt genommen.

Darauf folgte 1908 der Ankauf von 19652 qm um 186324 Mark, den qm zu 9.45 Mark. Diese Acker und Lagerplätze liegen auf der Südseite der Roßdörferstraße, wenn man eben die Stadt verlassen hat; sie stellen also in unserm Abschnitt X Gelände von einer der besten Lagen dar; ihre Bewertung von 9.45 Mark pro qm darf wohl als Maßstab für die heutige Preiseinschätzung der Äcker in der Nähe der bebauten Zone in dieser Gegend angesehen werden. Möglicherweise kommt diese Erwerbung der Stadt später zur Erbauung von Schulen in Betracht.

Die 1909 noch erworbenen 1900 qm zu 4 Mark den qm dürfen bezüglich ihrer Lage mit der der Speckwiese gleich gesetzt werden; sie wurden zu 20 Mark pro Loos und Jahr in Pacht gegeben.

3. Der Friedhof, der im Jahre 1828 von seiner alten Stätte, dem Kapellplatz, nach der Niederramstädterstraße, auf Bessunger Gebiet verlegt worden war, bedurfte einer Erweiterung; die Stadt kaufte deßhalb 1872 von 19 einzelnen Grundbesitzern 69000 qm für 60500 Mark, bezahlte also den qm mit durchschnittlich 85 Pfennig. Schon 1890 mußte zu neuem Grunderwerb geschritten werden; auch diesmal gelang es, das Gelände noch billig in die Hand zu bekommen; die erstandenen 27200 qm kosteten rund 20700 Mark, der qm also nur 70 Pfennig; ein Drittel davon wurde sogar nur mit 20 Pfennig bezahlt, während der Rest auf 1 Mark zu stehen kam. Wesentlich höhere Summen aber verursachten die sonstigen Unkosten des stark nach Osten abfallenden Landes; es mußten für Maurerarbeiten 13791, für Steinhauerarbeiten 3011, für Erdaufschüttungen 33103, für Chaussierung 13069 Mark, im ganzen etwa 63000 Mark bewilligt werden.

1902 wurden für 7269 qm, die direkt hinter der östlichen Friedhofsmauer liegen, pro qm 1.85 Mark gezaht.

4. Für den südlich des Friedhofs am Lichtwiesenweg gelegenen Teil des Geländes sind die Angaben ebenfalls nur sehr spärliche; immerhin läßt sich aus ihnen eine Preissteigerung feststellen. 1885 zahlte die Stadt für Kiefernwald —.25 Mark; 1890 aber mußte sie an derselben Stelle für 15000 qm Ackerland schon 1.05 Mark zahlen. Ein

Acker, etwa 100 m von der Niederramstädterstraße entfernt, am Lichtwiesenweg gelegen, kostete 1886 nur 15 Pfennig pro qm und wurde 1898 für 2.40 Mark weiterveräußert; und das zwischen diesem Acker und der Nieder-Ramstädter Chaussee sich einschiebende Gelände, auf dem früher der Schießplatz und die Schießhallen standen, mußte vom Großherzoglichen Haus 1902 mit 3.40 Mark honoriert werden.

Die mit dem Jahre 1904 einsetzende Bautätigkeit auf der andern Seite, im Tintenviertel, hat sicherlich eine steigende Bewertung des in der Hauptsache städtischen Terrains zur Folge gehabt; wie hoch die Steigerung gewesen ist, läßt sich mit Sicherheit nicht feststellen, da Verkäufe bisher nicht vorgekommen sind. Vermutlich wird der qm je nach Lage jetzt auf 2—10 Mark zu stehen kommen.

Danach wäre die Preisbewegung so verlaufen:

Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.—	—
1875—80	—.—	—
1880—85	—.25	100
1885—90	1.05	420
1890—95	—.—	—
1895—00	2.40	960
1900—05	3.40	1360
1905—10	6.— (Schätzung)	2400

Bezirk XI.

Er bildet die direkte Fortsetzung des eben behandelten Gebietes nach Süden zu; seine Grenzen sind die Nieder-Ramstädter Chaussee, der Lichtwiesenweg und der Wald.

Vom Anfang des Lichtwiesenwegs zieht sich nach dem Böllenfallthorweg ein schmaler Waldstreifen, der dadurch einen Zipfel des Geländes von den Äckern an der Nieder-Ramstädterstraße abschneidet; es lag auf der Hand beide Teile getrennt zu untersuchen.

Betrachten wir zunächst den sich längs der Chaussee bis zum Böllenfallthor, wo der eigentliche Wald beginnt, sich erstreckenden Länderstreifen; ich stellte dafür folgende Zahlenreihen auf:

Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.20	100
1875—80	—.20	100
1880—85	—.20	100
1885—90	—.20	100
1890—95	—.20	100
1895—00	1.55	775
1900—05	4.10	2050
1905—10	4.— (Schätzung)	2000

Der Sprung vom Ackerwert auf 1.55 Mark in der Periode 1895—00 ist ganz auffällig; ich setze ihn zum Teil auf das Konto der raschen Bevölkerungszunahme in Darmstadt überhaupt, die in den Köpfen mancher Spekulanten ganz sonderbare Begriffe von der Ausdehnungsmöglichkeit unserer Stadt entstehen ließ; in zwei Fällen wurden schon 1.90 bezw. 2.40 Mark pro qm bezahlt, was entschieden über den augenblicklichen Wert hinausging. Zum andern Teil hat aber anscheinend eine erhebliche preissteigernde Wirkung das Auftauchen eines Gartenstadtprojekts in der Nähe des Böllenfallthors gehabt. Dort wollte 1899 eine Beamten-Baugenossenschaft, die sich vorzugsweise aus Staats- und städtischen Beamten zusammensetzte, eine Villenkolonie errichten, die ob ihrer günstigen Lage in der Nähe des Waldes, der leichten Zufuhr der Wasserleitung vom Reservoir des Donnersbergs her und der guten Verbindung mit der Stadt durch die Böllenfallthorlinie von vornherein etwas Anziehendes und daher Aussicht auf Verwirklichung hatte; besondere Anforderungen an dem Stadsäckel für Straßenherstellungen sollten nicht gestellt werden. Es gab natürlich Leute, die aus diesem Projekt durch zeitigen Ankauf von Ländereien ihren Nutzen ziehen wollten; 1901 fand ich für diese weit vor den Toren der Stadt liegenden Äcker 3 und 4 Mark pro qm bezahlt. Indessen konnte sich die Stadtverwaltung nicht dazu entschließen, ihren Beamten zu gestatten, außerhalb des Bebauungsplans zu wohnen; sie lehnte darum das Projekt ab, begünstigte aber, so gut sie konnte, den neuen Plan zur Erbauung des Tintenviertels, das sie zu diesem Zweck in dem Bebauungsplan einbezog. Das Entstehen des Tintenviertels und die dort in Höhe von 8—14 Mark pro qm gezahlten Preise waren dann auch wohl der Grund, weshalb sich die Grundstückspreise in unserm Bezirk XI nicht nur auf ihrer seitherigen Höhe halten, sondern zum Teil sogar noch erheblich steigen konnten. Die Stadt selbst trat jetzt als der beste Käufer auf; sie erwarb von 1902—1909 im Ganzen 24821 qm für 114447.10 Mark, den qm durchschnittlich für 4.60 Mark; im einzelnen zahlte sie für dem Tintenviertel zunächst gelegene, für Grundstücke relativ bester Lage 6 und 8 Mark im Jahre 1902; 1903, 1905 und 1909 für Äcker und Wiesen, sämtlich nicht an der Chaussee, sondern am Kirchweg gelegen 3.90 Mark. Alle diese Käufe waren zur Arrondierung des städtischen Grundbesitzes bestimmt. Mit 4 Mark wird auch heute noch der qm in jener Gegend gut bezahlt sein.

Bei dem durch den Waldstreifen abgetrennten Teil treffen wir etwa dasselbe Bild:

Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.20	100
1875—80	—.20	100

Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1880—85	—.20	100
1885—90	—.20	100
1890—95	—.20	100
1895—00	—.80	400
1900—05	2.45 4.—	1225
1905—10	2.85	1425

Am Lichtwiesenweg erwarb der Verein für naturgemäße Heil- und Lebensweise 1905 ein größeres Stück Ackergelände zur Errichtung eines Lichtluftbades zum Preise von 2.70 Mark pro qm. Auffällig ist die Bezahlung von 4 Mark pro qm 1902 durch die Stadt, die hierbei nicht auf ihre Rechnung gekommen zu sein scheint; denn 1908 wurden für einen direkt am Lichtwiesenweg gelegenen größeren Acker nur 2.85 Mark bewilligt.

Bezirk XII.

Wir behandeln in ihm das kongruente Stück des eben besprochenen Geländekomplexes auf der andern Seite der Nieder-Ramstädter Chaussee; es zieht sich zwischen dieser und dem Martinspfad, an das Tintenviertel anschließend, bis zur Waldgrenze.

Der Zweckmäßigkeit halber machte ich bei diesem großen Gebiet drei Unterabteilungen:

1. Die Äcker westlich der Chaussee bis zum Böllenfallthor.
2. Die Schießhausstraße.
3. Das hinter dieser, am Martinspfad gelegene Gelände.

1. Hier war aus den eruierten Käufen folgende Preisbewegung festzustellen:

Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.30	100
1875—80	—.30	100
1880—85	—.30	100
1885—90	—.30	100
1890—95	—.30	100
1895—00	1.15	383
1900—05	6.45	2150
1905—10	3.35	1116
	6.— (Schätzung)	2000

Es ist dazu einiges zu bemerken:

1878 brachte der „Fond für öffentliche und gemeinnützige Zwecke" Ecke der Schießhaus- und Nieder-Ramstädter Straße ein großes Gelände von 24561 qm um den geringen Preis von 45 Pfennig pro qm an sich; 1887 erwarb dann die von Storkhausen-Metting'sche Stiftung einen kleineren Acker um 40 Pfennig den qm; beides wurde

zusammengeschlagen und darauf die Idioten-Anstalt errichtet. Zur Abrundung dieses Besitztums nach der Schießhausstraße hin kaufte dann das Großherzogliche Haus 1899 und 1900 in 2 Posten noch einige Äcker, mußte aber jetzt schon 7.60 bezw. 8.15 Mark bezahlen. An der hinteren Seite des Anstaltsgartens kostete der qm 1903 6 Mark.

Die hinter der Idiotenanstalt an der Chaussee liegenden Grundstücke stuften sich hinsichtlich ihres Preises ab; es war da eine Bewertung von 2.45 bis 4 Mark zu konstatieren. Etwas Besonderes aber leistete sich 1898 ein Spekulant, der für einen Acker von 3551 qm Größe, in der Nähe des Schuppens der elektrischen Straßenbahnverwaltung an der Chaussee gelegen, 24857 Mark bezahlte, den qm also mit 7 Mark; ohne Zweifel war das eine Spekulation, bei der die nüchterne Erwägung und Abschätzung schon gar keine Rolle mehr gespielt hatte. Derselbe Spekulant tat sich übrigens später bei dem Bauschwindel im Rhönringviertel durch waghalsige Unternehmungen hervor.

Die Ursachen der hier stattgehabten Wertsteigerung erblicke ich einmal in der raschen Bevölkerungszunahme der Stadt überhaupt und im Besondern in dem „spekulativen Zug", der in der Periode 1900—05 sich überall im Stadtgebiet breit machte. Auch den Preisen, die beim Auftauchen des Gartenstadtprojekts am Böllenfallthor in dieser Gegend gezahlt wurden, wird ein rückwirkendes Moment zuzuschreiben sein. Die Erbauung der elekrischen Straßenbahn nach dem Böllenfallthor wird ebenfalls die Bodenpreise erhöhend beeinflußt haben.

Für die letzte Periode standen mir nur Käufe aus den schlechteren Lagen zur Verfügung; der angegebene Durchschnittspreis von 3.35 Mark gilt also bloß für sie; für das ganze Gelände von Schießhausstraße bis Böllenfallthor wird er sich um etwa 6 Mark bewegen.

2. Die Verbindung mit dem Tintenviertel stellt die Schießhausstraße her; auf ihrer uns hier allein interessierenden südlichen Seite sieht die Preiskurve so aus:

Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.40	100
1875—80	—.40	100
1880—85	—.40	100
1885—90	—.40	100
1890—95	—.40	100
1895—00	3.—	750
1900—05	6.—	1500
1905—10	7.—	1750

Die Käufe der beiden letzten Perioden wurden alle vom Großherzoglichen Haus gemacht; eine Reihe hübscher Villen hat im letzten Jahre auf diesem Gelände Platz gefunden.

3. Die feldeinwärts liegenden Grundstücke teilte ich wieder in zwei Gruppen: in die am Steinbergsweg, in der Nähe der Kraftsruhe, und in die südlich des Heinrichswingertswegs, nicht weit vom Wald, gelegenen. Dafür war das Resultat der Untersuchung das folgende:

	am Steinbergsweg		am Heinrichswingertsweg	
Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.40	100	—.40	100
1875—80	—.40	100	—.40	100
1880—85	—.40	100	—.40	100
1885—90	—.40	100	—.40	100
1890—95	—.40	100	—.40	100
1895—00	1.80	450	—	—
1900—05	4.—	1000	3.35	837
1905—10	—	—	5.30	1325

Es fällt sofort auf, daß die Grundstückspreise der letzteren Gruppe nicht so wesentlich niedriger sind, wie man es eigentlich ihrer schlechteren Lage wegen erwarten sollte. In der Periode 1895—00 waren die Äcker an der Kraftruhe sogar nicht unwesentlich höher bewertet als die an der Nieder-Ramstädter Chaussee. Ob der lebhafte Grundstückshandel, der zu dieser Zeit dort herrschte, vielleicht auch mit dem Projekt einer Gartenstadt zusammenhing, ist möglich; eine Zeit lang war auch das Gerücht ausgesprengt, die Stadt beabsichtige das Hospital, das einer ganz bedeutenden Vergrößerung bedurfte, nicht an der alten Stelle zu erweitern, weil die Grunderwerbskosten im Zentrum der Stadt sehr hohe sein mußten, sondern ganz vor die Stadt in jene Gegend zu verlegen. Man führte damals neben diesem geringeren Aufwand an Kapitalien für den Boden allerlei sanitäre und hygienische Gründe für die Dislocierung ins Feld, die in der Tat so wichtig waren, daß das Projekt eines Hospitals vor der Stadt starke Aussicht auf Verwirklichung hatte; die Kraftruhe schien wegen ihrer reizenden Lage der passendste Platz dafür zu sein. Die Stadtverwaltung entschloß sich indessen, schon aus betriebstechnischen Gründen, ferner weil die Angehörigen eines Kranken, der sich in der Stadt befindet, jederzeit gerufen werden können und die früher berechtigten sanitären und hygienischen Bedenken infolge der in der letzten Zeit in dieser Hinsicht gemachten Fortschritte heute keine ausschlaggebende Rolle mehr spielen, das Hospital auf dem alten Platz zu belassen. Wenn also die Spekulation auch in dieser Beziehung eine verfehlte war, so war sie doch nicht ganz umsonst. Durch die üblen Erfahrungen im Rhönringviertel auf die Gefährlichkeit des sogenannten „schmalen Randes" aufmerksam gemacht, gab letzthin die Stadtverwaltung neben andern großen Geländekomplexen auch diesen frei, um unter den Baustellen eine größere Kon-

kurrenz zu schaffen und dadurch die Quadratmeterpreise niedrig zu halten. Immerhin schloß das nicht aus, daß infolge der Bebauungsmöglichkeit die Grundrente erheblich stieg. So zahlten, um nur einige Beispiele herauszugreifen, verschiedene Baulustige am Krähenweg, also für Lagen der 2. Gruppe unserer 3. Unterabteilung 1902 2.50, 1901 4.—, 1906 6.25, 1908 3.20 Mark je nach Lage für Grundstücke, auf denen jetzt eine Reihe reizender Villen kleinen und größeren Stils stehen; auch um die Kraftsruhe herum entstehen soeben mehrere Villen. Das Großherzogliche Haus, das auch in dieser Gegend seinen Besitz abzurunden suchte, bewilligte 1901 und 1903 pro qm 4 Mark.

Bezirk XIII.

Die besten Lagen des Geländekomplexes südlich der Landskronstraße, der uns jetzt beschäftigen soll, liegen auf dem gleichen „Breitegrad" wie die am schlechtesten gelegenen Grundstücke unseres Abschnitts XII. Das ehemalige Bessungen mit einigen nach Süden zu seit der Vereinigung mit der Residenz neu entstandenen Straßen erstreckt sich als ein schmaler Zipfel des bebauten Gebietes bis in die nächste Nähe des Waldes. Es ist daher recht interessant, diese beiden Abteilungen, die in gleicher Entfernung vom Stadtzentrum sich befinden, auch die gleiche günstige Verbindung mit ihm durch elektrische Linien haben, aber bezw. des Abstands von der Gebäudegrenze eine sehr verschiedene Lage besitzen, einander gegenüberzustellen.

Die Grenzen des Geländes südlich der Landskronstraße bestimmen sich durch die Landskronstraße, die verlängerte Götheſtraße, den Wald und den Ludwigsweg.

Es lag auf der Hand, innerhalb dieses Territoriums wieder einzelne Lageklassen zu unterscheiden, und zwar waren deren 3 zu bilden:

1. Lagen 1. Klasse an der Landskronstraße und dem vorderen Teile der Götheſtraße.

2. Lagen 2. Klasse am Ludwigsweg östlich bis zum Wald.

3. Lagen 3. Klasse hinter den Grundstücken am Ludwigsweg und südlich der verlängerten Götheſtraße.

1. Einen einschneidenden Einfluß auf die Erhöhung der Bodenpreise hat zweifellos die Eingemeindung Bessungens im Jahre 1888 gehabt, wie aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich ist.

Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.30	100
1875—80	—.30	100
1880—85	—.30	100
1885—90	—.30	100
1890—95	—.60	200

Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1895—00	4.25	1417
1900—05	5.70	1900
1905—10	7.60	2533

Man erinnere sich, daß eine verstärkte Bautätigkeit auf dem Gelände vor den letzten Häusern Alt-Bessungens zunächst auf dem schmalen Streifen westlich der Heidelbergerstraße in der Nähe des Südbahnhofs einsetzte, die südlich gelegenen Äcker dagegen erst später, zum Teil erst zu Ende der 90er Jahre an die Reihe kamen. Daraus erklärt es sich, daß zunächst die Nachfrage nach Grundstücken unseres Abschnitts XIII naturgemäß nur sehr gering sein konnte; in der Regel hielten die Bauern ihren Besitz fest und warteten auf bessere Zeiten. Diese kamen mit der 2. Hälfte der 90er Jahre, wo die an das alte Bessungen anschließenden 2 Parallelstraßen, die Moosberg- und Landskronstraße ausgebaut wurden und die schon stark gesteigerten Bodenpreise in diesen Straßen noch weiter in die Höhe gingen. Die Folge war natürlich dann auch eine höhere Bewertung der Äcker, die in der Nähe der Landskronstraße lagen. 1895 konnte man dort den qm noch mit 2 Mark erstehen, 1899 wurden für Lagen der gleichen Güte von einer Spekulationsfirma schon 9.60 Mark bezahlt. Im übrigen bewegten sich die bewilligten Spekulationspreise in der Periode 1895—00 zwischen 2.65 und 4.05 Mark; sie betreffen zum Teil auch Äcker, die weiter im Feld, doch nicht sehr weit von der Straße entfernt liegen.

Der Grundstückshandel ging auch noch in der folgenden Periode lebhaft weiter. Die schon erwähnte Spekulationsfirma erwarb weiteres Gelände an der Landskronstraße um 5.35 und 7.30 Mark den qm. Auch andere Spekulanten zahlten ähnliche Preise, z. B. 7.30 an der Landskronstraße, 5.55 an der verlängerten Götheſtraße, 4.50 in ihrer Nähe und 6.55 am vorderen Ludwigsweg. Ein recht anschauliches Bild von der Bodenpreissteigerung bietet der 5fache Umsatz eines Ackers an der verlängerten Götheſtraße, in der Nähe des Martinspfades; es wurden gezahlt

1879	für den qm		30	Pfennig
1895	„	„	60	„
1902	„	„	5.05	Mark
1904	„	„	6.50	„
1909	„	„	8.95	„

2. Am Ludwigsweg ging die Preiskurve nicht so scharf in die Höhe:

Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.30	100
1875—80	—.30	100
1880—85	—.30	100

Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1885—90	—.30	100
1890—95	—.40	133
1895—00	—.40	133
1900—05	3.—	1000
1905—10	3.— 5.— (Schätzung)	1000

Die 3 Mark der letzten Periode stellen den Preis für ein Grundstück schlechtester Lage dar, können also keine Norm für die tatsächliche Durchschnittsbewertung abgeben; in Wahrheit werden die Äcker wohl etwas höher zu bewerten sein, was schon daraus hervorgeht, daß für ein etwa in der Mitte des Ludwigswegs an diesem gelegenes Gelände 1901 schon 3.75 Mark gezahlt wurden.

3. Wo die Götheſtraße nach der Nieder-Ramstädter Chaussee herüber biegt, liegt, auf zwei Seiten vom Wald flankiert, am Klappacher Feldweg ein Komplex von Äckern, deren Preisbewegung sich so gestaltete:

Zeitraum	Preis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.30	100
1875—80	—.30	100
1880—85	—.30	100
1885—90	—.30	100
1890—95	—.30	100
1895—00	—.55	183
1900—05	3.65	1217
1905—10	4.—	1333

Obwohl wir von vornherein den unter 1. und 2. behandelten Grundstücken den Vorzug einer besseren Lage einräumen müssen, sehen wir doch wieder die schon öfters konstatierte Tatsache, daß bei Gelände, daß in den Bereich der Spekulation gezogen wird, weniger Rücksicht auf die Lage der Spekulationsobjekte genommen wird, als man eigentlich annehmen sollte; die Äcker der 3. Lageklasse zeigen gegenüber denen mittlerer Güte am Ludwigsweg die absolut gleiche Höhe in den Bodenpreisen. Als einen bedeutenderen Kauf erwähne ich den des Großherzoglichen Hauses, das 1905 13807 qm zu 4.25 Mark den qm erwarb. Als ungefährer Maßstab für die heutige Bewertung mag auch noch ein Kauf vom Jahr 1910 gelten, bei dem der qm mit 5 Mark bezahlt wurde.

Noch einige Worte vergleichenderweise über die Abschnitte XII und XIII. Beide waren in verschiedene Lageklassen eingeteilt, von denen ich die Schießhausstraße mit der Landskronstraße, die schlechteren Lagen der Nieder-Ramstädter Chaussee mit denen des Ludwigswegs und die Äcker am Martinspfad denen am Klappacher Feldweg gegenüberstelle. Es ergibt sich da folgendes Bild:

Abschnitt XII.

Schießhausstraße		Nieder-Ramst. Chaussee		Martinspfad	
Zeitraum	Preis pro qm	Zeitraum	Preis pro qm	Zeitraum	Preis pro qm
1900—05	6.—	1900—05	4.—	1900—05	3.50
1905—10	7.—	1905—10	4.—	1905—10	5.30

Abschnitt XIII.

Landskronstraße		Ludwigsweg		Klappacher Feldweg	
Zeitraum	Preis pro qm	Zeitraum	Preis pro qm	Zeitraum	Preis pro qm
1900—05	5.70	1900—05	3.—	1900—05	3.65
1905—10	7.60	1905—10	3.—?	1905—10	4.—

Man sollte annehmen, daß die Grundstücke des Abschnitts XII wegen ihrer günstigeren Lage nach dem Stadtinnern zu vor denen des Abschnitts XIII einen Vorsprung einnehmen. Dem ist aber nicht so. Es kann gar kein Zweifel bestehen, daß die bestgelegenen Grundstücke der beiden Bezirke sich im Preis nichts nachgeben. Auch bei den übrigen Lageklassen ist der Unterschied jedenfalls ein nur recht geringer.

Als Resultat ergibt sich demnach, daß bei gleichen Entwicklungsbedingungen, also: bei gleicher Nähe der bebauten Grenze oder was in der Regel dasselbe ist, bei gleicher Möglichkeit einer zukünftigen Bebauung, ferner bei gleicher Versorgung mit Verkehrsmitteln die Preise in der Hauptsache die gleichen sind. In erster Linie kommt es auf die Aussicht auf Parzellierung zu Bauplätzen an, an 2. Stelle spielt erst die größere oder kleinere Entfernung vom Stadtzentrum eine Rolle. Eine weitere Erscheinung ist, daß, da sich das Hinterland in seinen Preisen nach denen des Vorderlandes erfahrungsgemäß richtet, der Wertdurchschnitt des Hinterlandes zweier Geländekomplexe ungefähr derselbe ist, selbst wenn die Grundstücke in ihrer Gesamtheit eine verschiedene Lage besitzen, falls nur das Vorderland zweier Bezirke aus irgend welchen gleichartigen Entwicklungsbedingungen im Preise gleich hoch steht.

Bezirk XIV.

Die Grenzen hierfür sind: im Norden die Landskronstraße, im Osten der Ludwigsweg, im Süden der Wald, im Westen die Heidelbergerstraße.

Das jetzt zu behandelnde Gebiet ist also die direkte Fortsetzung des soeben besprochenen nach Westen zu; mancherlei Erwägungen, die ich dort anstellte, treffen auch hier zu und erübrigen sich daher an dieser Stelle.

Den ganzen Geländekomplex teilte ich entsprechend der natürlichen Lage der Grundstücke in 4 Unterbezirke:

1. Die besten Lagen an der Landskronstraße, dem vorderen Ludwigsweg und der vorderen Heidelberger Chaussee;

2. die Äcker, die im Grundbuch als „in der Saubach“ gelegen bezeichnet sind und hinter den besten Lagen als schmaler Streifen zwischen Heidelbergerstraße und Ludwigsweg sich lagern:
3. die Grundstücke „hinter der Saubach“;
4. die schlechtesten Lagen nahe am Wald.

1. An der Landskronstraße stellte ich folgende Preisbewegung fest:

Zeitraum	Bodenpreis pro qm		Verhältniszahlen	
1870—75	—.40		100	
1875—80	—.40		100	
1880—85	—.40		100	
1885—90	—.40		100	
1890—95	—.40	3.65	100	912
1895—00	12.—		3000	
1900—05	—.—		—	
1905—10	(Schätzung) 8.—		2000	

Für die beiden letzten Perioden lagen Verkäufe nicht vor, weil die Bauern an ihrem Urbesitz in der Hoffnung auf spätere pekuniäre Vorteile bis jetzt in der Hauptsache festgehalten haben. Die 3 einzigen Käufe, die zu ermitteln mir gelang, wurden von einer bekannten Baufirma abgeschlossen, die 1895 für einen Acker an der Landskronstraße noch 3.65 Mark pro qm gezahlt, 1899 aber, als die Landskronstraße und Moosbergstraße eben der Bebauung wegen reguliert waren, am Ludwigsweg schon 12 Mark hergeben mußte. Erst jetzt, im Jahre 1911, ist auf diesem Grundstück eine Villa erstanden, die erste überhaupt in jener Gegend. Die Firma ist, allein schon wegen des enormen Zinsverlustes, bei dieser Spekulation kaum auf ihre Rechnung gekommen; 12 Mark pro qm war an sich ein Preis, der für Spekulationsgelände entschieden zu hoch war; die Firma scheint mir demnach von der Ansicht ausgegangen zu sein, daß die Stadt in kurzer Frist auch das Gelände südlich der Landskronstraße für die Bebauung freigeben werde.

2. In den Fluren hinter den besten Lagen war man etwas bescheidener mit Preisbewilligungen:

Zeitraum	Bodenpreis pro qm		Verhältniszahlen	
1870—75	—.25		100	
1875—80	—.25		100	
1880—85	—.25		100	
1885—90	—.30		120	
1890—95	—.30		120	
1895—00	—.40	4.—	160	1600
1900—05	3.45		1380	
1905—10	6.—		2400	

Auf die Heidelberger Chaussee beziehen sich davon beispielsweise folgende Erwerbungen: 1897 für 4 Mark, wo 1883 der qm noch

25 Pfennige gekostet hatte, 1901 und 1903 für 3.35 und 3.70 Mark (1888: 15 Pfennige); 1906 für 6 Mark. Am Ludwigsweg wurde 1902 nicht gar weit von der Stelle, wo die erwähnte Baufirma 1899 12 Mark gegeben hatte, 2.80 Mark pro qm gezahlt.

Erwähnenswert ist auch noch, daß die Stadt zur Arrondierung des städtischen Grundbesitzes an Wiesenland, das an einem Feldweg, der längs des Saubaches herführt, etwa in der Mitte des Feldes liegt, 43702 qm, den qm für 4 Mark im Jahre 1904 erwarb.

3. Am lebhaftesten war der Grundstückshandel „hinter der Saubach":

Zeitraum	Bodenpreis pro qm		Verhältniszahlen
1870—75	—.25		100
1875—80	—.25		100
1880—85	—.25		100
1885—90	—.25		100
1890—95	—.40		160
1895—00	—.35		140
1900—05	2.85		1140
		6.— Schätzung für die	
1905—10	9.—	Heidelbergerstraße	3600
		5.— für den Ludwigsweg	

Die 9 Mark der letzten Periode sind offenbar eine Zahl, die dem wahren Durchschnittswert keineswegs entspricht; die Höhe der Zahl ist durch 2 Spekulationskäufe am Ludwigsweg verursacht.

An der Heidelberger Chaussee ist die Preisentwicklung noch einigermaßen regulär; in ihrer Nähe wurden 1904 von einem Spekulanten 3.75 Mark pro qm bezahlt (1891: 15 Pfennige); auch die Stadt ging bei zwei Käufen in 1904 und 1906 über 4 und 5 Mark für den qm von gleicher Güte nicht hinaus; dabei mußte sie aber doch dem Zwischenspekulanten seinen 1901 für 2.35 Mark erworbenen Acker schon um den doppelten Preis abnehmen. Ihre bedeutendste Erwerbung aber machte die Stadt 1909, indem sie die 24556 qm umfassende Radrennbahn, direkt an der Chaussee gelegen, um 6 Mark den qm erwarb; der ehemalige Besitzer machte ein glänzendes Geschäft, hatte er doch 1894 den qm nur mit 60 Pfennigen zu bezahlen brauchen.

Diesen Wertbemessungen gegenüber muß man 2 am Ludwigsweg, der unter keinen Umständen mit der überaus verkehrsreichen Heidelbergerstraße gleich gesetzt werden kann, gezahlte Preise als ganz irregulär bezeichnen; ein Acker, der 1900 nur 1.80 Mark pro qm gekostet hatte, erzielte bereits 1904 den unmäßigen Quadratmeterpreis von 15 Mark; der Preis ließ sich natürlich nicht halten, und 1906 waren 2 Äcker daneben nur noch mit 10 Mark bewertet, was auch noch zu viel war.

Man erinnere sich, daß im Abschnitt XII für Grundstücke östlich

des Ludwigswegs, etwa in seiner Mitte, in der Periode 1900—1905 3.75 Mark gezahlt wurden; man darf daraus wohl folgern, daß auch westlich des Wegs der Bodenpreis kein höherer sein kann. Wenn trotzdem mehr erzielt wurde, so war das eben nicht dem wahren Grundwert entsprechend. Im Hinblick auf die Preise an der Heidelbergerstraße ist der Bodenwert zu beiden Seiten des mittleren Ludwigswegs richtiger auf etwa 5 Mark anzugeben.

Auch die schlechteren Lagen in der Nähe des Waldes haben eine nicht unbedeutende Preissteigerung erfahren:

Zeitraum	Bodenpreis pro qm		Verhältniszahlen
1870—75	—.10		100
1875—80	—.10		100
1880—85	—.10		100
1885—90	—.10		100
1890—95	—.10		100
1895—00	—.40	3.20	400
1900—05	1.80		1800
1905—10	2.40		2400

Wir treffen hier wohl das schlechteste Ackergelände der ganzen Darmstädter Gemarkung; der Untergrund ist durchaus unfruchtbarer Kiesboden und meist mit einer Schicht lockeren Odenwaldsandes bedeckt, der sich höchstens als natürlicher Filter zur Gewinnung guten Trinkwassers, wie geschehen, eignet, viel weniger aber zur Erzeugung eines halbwegs lohnenden Ernteertrags. Preise unter 10 Pfennig den qm sind darum gar keine Seltenheit gewesen; ich fand solche von — .035, —.025, —.04, —.05 Mark u. s. w. Sie gehören jetzt der Vergangenheit an. 1897 wurden am Ludwigsweg ganz hinten am Wald 75 Pfennig bezahlt und 1902 schon 2.05 Mark. Für eine Geländeerwerbung zum Zweck einer Schienenanlage erwarb die Süddeutsche Eisenbahngesellschaft 1899 an der Heidelberger Chaussee 4450 qm zu 3.20 Mark, für diese Zeit wohl etwas zu viel; die Gesellschaft mußte anscheinend das Gelände an sich bringen und dafür auch entsprechend zahlen. In der Periode 1900—05 schwankt der Preis für Äcker in der Nähe der Chaussee zwischen 1.55 und 2.05 Mark; in den letzten Jahren 1905—10 wurde der qm mit 2.50 Mark an der Chaussee, mit etwa 2 Mark bei weiter hinten gelegenem Land bewertet.

Bezirk XV.

Die Landskronstraße denke man sich bis zur alten Mainneckarbahn nach Westen hin verlängert; sie bildet mit dieser Verlängerung die Nordgrenze dieses Abschnitts; Eisenbahn, Wald und Heidelbergerstraße sind dann die andern.

Bei der vorgenommenen Dreiteilung dieses längs der Chaussee laufenden Geländestreifens entspricht der 1. Unterbezirk etwa Nr. 2 im Abschnitt XIV, der 2. ist kongruent Nr. 3, der 3. kongruent Nr. 4.

1. Die nachstehende Tabelle gibt leider kein ganz klares Bild ab, weil Verkäufe nur sehr wenige aufzufinden waren:

Zeitraum	Bodenpreis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.25	100
1875—80	—.25	100
1880—85	—.25	100
1885—90	—.25	100
1890—95	—.25	100
1895—00	3.70	1480
1900—05	3.70	1480
1905—10	6.— (Schätzung)	2400

Die beiden Verkäufe, die ich für die Perioden 1895—00 und 1900—05 von einem Spekulanten abgeschlossen vorfand, entsprechen hinsichtlich ihrer Preishöhe durchaus dem Wertdurchschnitt, den ich für die gleichen Lagen der 2. Unterabteilung in Abschnitt XIV feststellte. Ich darf also wohl mit einer gewissen Berechtigung den dort ermittelten Durchschnittswert der Jahre 1905—10 von 6 Mark als auch hier gegeben annehmen.

2. Etwas weniger scharf ansteigend ist die Preiskurve, wenn man das Gebiet weiter südwärts in die Betrachtung zieht; sie sieht ungefähr so aus:

Zeitraum	Bodenpreis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.15	100
1875—80	—.15	100
1880—85	—.15	100
1885—90	—.15	100
1890—95	—.25	166
1895—00	—.90	600
1900—05	1.90	1266
1905—10	4.—	2666

Es ist dazu nur zu bemerken, daß das Großherzogliche Haus in jener Gegend im Jahr 1903 ein größeres Gelände erwarb, um eine keramische Manufaktur zu errichten; es zahlte für den qm 2 Mark; auch ein größerer Spekulationskauf fand statt, indem 11338 qm 1898 für 90 Pfennig den qm gekauft und 1901 für 1.75 Mark weiter veräußert wurden.

1905 rundete das Großherzogliche Haus seinen Besitz um die keramische Manufaktur ab, indem es weitere 18669 qm an sich brachte, jetzt aber den qm bereits mit 4 Mark bewerten mußte. Heute wird er sogar noch eine Mark teurer zu stehen kommen.

Vergleicht man diesen 2. Unterbezirk des Abschnitts XV mit dem 3. des Abschnitts XIV, so wird man finden, daß die Bodenpreise westlich der Heidelberger Chaussee etwas niedriger stehen wie östlich davon. Man kann das wohl damit erklären, daß man in Spekulantenkreisen keine Vorliebe für das Gelände besitzt, das im Gegensatz zu dem auf der andern Seite in absehbarer Zeit jedenfalls keine Aussicht auf Bebauung hat, selbst nicht auf eine Besiedlung durch Villenbauten. Zwecks Verbindung des südlichsten Teils von Bessungen mit dem 600 m weiter nach Westen verlegten Südbahnhofs ist nun zwar projektiert, die Landskronstraße durchzuführen; sie wird dabei den 1. Unterbezirk dieses Abschnitts schneiden und dabei jedenfalls für ihn eine Steigerung seiner Bodenpreise im Gefolge haben. Eine erhebliche Einwirkung auf die Bewertung der Grundstücke des 2. Bezirks wird sie aber nicht haben, weil die durchgeführte Straße eben nur eine Durchgangsstraße sein wird; eine Bautätigkeit nach Süden zu wird sie zunächst nicht hervorrufen, denn man wird zuerst daran denken müssen, in der Nähe des Südbahnhofs das Baugelände auszufüllen; bis das aber geschehen ist, wird noch eine geraume Zeit vergehen und das Tempo der Bautätigkeit wird langsam genug sein, um zu verhindern, daß der Streifen am Wald in absehbarer Zeit der Bebauung erschlossen werden kann.

3. In derselben Situation befinden sich natürlich auch die am Rand des offenen Feldes gelegenen Äcker:

Zeitraum	Bodenpreis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.15	100
1875—80	— 15	100
1880—85	—.15	100
1885—90	—.15	100
1890—95	—.15	100
1895—00	—.35	233
1900—05	—.—	—
1905—10	3.90	2600

Erwähnenswert ist nur, daß die Stadt 1908 7794 qm mit 3.75 Mark den qm bezahlte, und daß ein Spekulant in derselben Zeit einen kleineren Acker mit 4 Mark bewertete. Mit dem kongruenten Stück auf der Ostseite der Heidelbergerstraße verglichen, erscheint der Wertdurchschnitt der letzten Periode auf dieser Seite etwas zu hoch.

Bezirk XVI.

Seine Grenzen sind verlängerte Landskronstraße, neue Mainneckarbahn, verlängerte Bessungerstraße und Heidelbergerstraße; auszuscheiden davon ist ein Streifen bebauten Gebietes westlich der Heidel-

bergerstraße zwischen ihr und der alten Mainneckarbahn, die Bessunger-, Sandberg- und Weinbergstraße umfassend.

Dagegen bleibt von dem Streifen noch diesseits der alten Bahnlinie in unsere Betrachtung eingeschlossen das Geländestückchen, das von Weinbergstraße und verlängerter Landskronstraße begrenzt ist; es soll die 1. Unterabteilung bilden.

In einer 2. wird der Griesheimer Weg zu behandeln sein, der die direkte Fortsetzung der Bessungerstraße über die Bahnlinie hinaus darstellt; es wird dabei auf eine etwaige unterschiedliche Behandlung der Grundstücke an dieser weit hinaus sich erstreckenden Straße bezüglich ihrer Lage einzugehen sein.

In einer weiteren Gruppe vereinigen sich die Äcker, die direkt hinter der alten Bahnlinie am Eschollbrücker Weg gelegen sind.

Die 4. Unterabteilung endlich beschäftigt sich mit den ehemals am schwersten zu erreichbaren Grundstücken, die jetzt ihre ehedem schlechteste Lage mit einer weit bevorzugteren ganz in der Nähe des neuen Südbahnhofs vertauscht haben.

1. Als Ende der 90er Jahre auf der andern Seite der Chaussee die Landskron- und Moosbergstraße entstanden, hoffte man natürlich auch auf eine Erschließung des entsprechenden westlichen Teils bis zur Bahnlinie. Demgemäß war die Quadratmeterbezahlung:

Zeitraum	Bodenpreis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.35	100
1875—80	—.—	—
1880—85	—.—	—
1885—90	—.—	—
1890—95	—.—	—
1895—00	9.80	2800
1900—05	9.60	2743
1905—10	10.— (Schätzung)	2857

Als es aber mit der Bebauung nichts wurde, interessierte man sich in Spekulantenkreisen auch nicht weiter für das Gelände; seit 1904 hat sich wenigstens kein einziger Verkauf mehr ereignet. Die Durchführung der Landskronstraße nach dem neuen Südbahnhof, die demnächst erfolgen soll, wird den Quadratmeter, der jetzt auf nicht viel mehr als 10 Mark einzuschätzen sein wird, in preissteigernder Weise beeinflussen; auch die Nähe einer erstklassigen Anlage, die an der Stelle der jetzt noch bestehenden Bahnlinien erwachsen soll, wird in Zukunft das Wohnen in jener Gegend in rosigerem Lichte erscheinen lassen.

2. Dem Griesheimer Weg wurde eine Zeit lang die Aussicht auf eine zukünftige Bebauung zugesprochen, wie die folgende Tabelle zeigt:

Zeitraum	Preis pro qm vorderer Teil	Preis pro qm hinterer Teil	Bodenpreis zusammen		Verhältniszahlen	
1870—75	—.25	—.25	—.25		100	
1875—80	—.30	—.30	—.30		120	
1880—85	—.35	—.35	—.35		140	
1885—90	—.35	—.35	—.35		140	
1890—95	—.90	—.35	—.60		240	
1895—00	4.85	—.60	4.85	—.60	1940	240
1900—05	7.45	3.55	4.85		1940	
1905—10	4.80	—.—	4.80		1940	
	(7—8 Schätzung)	(5.— Schätzung)				

Käufe über 5 Mark pro qm kamen immerhin nur selten vor; ich fand deren nur 2: 7.45 Mark im Jahre 1902 am vorderen und 6.10 Mark am hinteren Teil des Griesheimer Wegs; bei dem letzteren war der qm 1901 nur mit 1.05 Mark bewertet worden. Ehe der Plan zum neuen Bahnhof herauskam, also bis etwa 1907, wurde er etwa mit 5 Mark bezahlt; von da ab fehlen mir nähere Angaben; die Annahme dürfte aber wohl richtig sein, daß die besseren Lagen heute etwa 7—8, die schlechteren etwa 5 Mark wert sind.

3. Wesentlich weniger rasch in die Höhe schießend sind natürlich die Preise am Eschollbrücker Weg gewesen, der ein Stück direkt hinter der alten Bahnlinie herführt und dann westlich ins Feld hinaus biegt:

Zeitraum	Bodenpreis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.20	100
1875—80	—.20	100
1880—85	—.20	100
1885—90	—.20	100
1890—95	—.20	100
1895—00	—.20	100
1900—05	1.—	500
1905—10	3.35	1675

Die Zahlen sprechen im Übrigen für sich und bedürfen keiner weiteren Erläuterung.

4. Dagegen ist es höchst interessant festzustellen, welchen Einfluß die Bahnhofsverlegung auf den Bodenpreis der Äcker gehabt hat, die ehedem am schwersten durch Zugangsstraßen erreichbar waren, jetzt aber in die unmittelbare Nähe des heutigen Südbahnhofs zu liegen kamen:

Zeitraum	Bodenpreis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.15	100
1875—80	—.15	100
1880—85	—.15	100
1885—90	—.15	100
1890—95	—.15	100
1895—00	—.30	200
1900—05	—.80	533
1905—10	3.60	2400

Dafür sind die Käufe der Stadt sehr lehrreich. 1890 zahlte sie zur Anlage eines Kehrichtlagerplatzes 30 Pfennige pro qm. 1903 mußte sie ihn schon bedeutend höher bewerten; sie erstand zur Arrondierung ihres Grundbesitzes 4818 qm für 85 Pfennige den qm, 1904 1786 qm à 1 Mark. In das Jahr 1906 fällt dann die größte Geländeerwerbung, bei der die Stadt nach meiner Zusammenstellung aus der Gegend am Südbahnhof von 17 Grundbesitzern 29082 qm zu 88283.96 Mark an sich brachte, den qm also mit durchschnittlich 3 Mark honorierte; im einzelnen schwankten die Preise zwischen 1—3.74 Mark, in der Regel waren sie 3.20 Mark. 1908 war der Bodenpreis abermals gestiegen; 27288 qm kosteten jetzt schon 102330 Mark, der qm 3.75 Mark, und ein kleinerer Kauf aus allerjüngster Zeit brachte sogar 4.50 Mark. Die Urbesitzer mögen sich nicht wenig gefreut haben.

Durch diese großen Geländeerwerbungen der Stadt war den Spekulanten ein großes Feld für ihre Tätigkeit nicht mehr übrig geblieben, zumal außerdem die Bauern bis heute noch einen großen Teil ihres Besitzes in der Hoffnung auf eine weitere Wertsteigerung infolge der Ausführung des schon bestehenden Bebauungsplans zähe festgehalten haben. Von den wenigen von Spekulanten gezahlten Preisen will ich nur 2 erwähnen: 3.20 Mark im Jahre 1905 und 6.45 Mark 1907, welch letzterer entschieden zu hoch war.

Im Ganzen erwarb die Stadt im verflossenen Jahrzehnt aus den Fluren X, XII und XIII, durch die die neuen Schienenstränge geführt wurden, nach meinen Aufzeichnungen 203240 qm und gab dafür eine Summe von 370043.91 Mark aus. Es entfallen davon auf

Flur	X	122081	qm	für	114957.45	Mark	ca.	1	Mark	pro qm
„	XII	9839	„	„	34887.30	„	„	3	„	„ „
„	XIII	71320	„	„	220199.16	„	„	3	„	„ „
		203240	„	„	370043.91	„	.			

Bezirk XVII.

Über die neuen Bahnlinien hinaus ragt, vom Wald umfaßt, ein Streifen Ackerlandes jenseits des neuen Südbahnhofs ziemlich weit nach Westen; am äußersten Ende sind einige Munitionsmagazine der Militärverwaltung errichtet. An Verkehrswegen besitzt dieser Geländestreifen nur die Chaussee nach Eschollbrücken und den Eschollbrücker Weg, der die Bahnlinien noch südlich des Südbahnhofs schneidet; nach diesen beiden Straßen habe ich zwei getrennte Preistabellen aufgestellt. Ich fand für den Eschollbrücker Weg:

Zeitraum	Bodenpreis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.10	100
1875—80	—.10	100
1880—85	—.10	100
1885—90	—.10	100
1890—95	—.10	100
1895—00	—.25	250
1900—05	—.50	500
1905—10	1.— (schlechtere Lagen) 3.50 (bessere Lagen am Südbahnhof)	1000

In der Periode 1900—05 wurden die am heutigen Südbahnhof gelegenen Äcker relativ am besten bezahlt; sie erzielten etwa 80 und 95 Pfennige pro qm; die schlechteren Lagen weiter draußen brachten es durchschnittlich nicht über 30 Pfennigen pro qm; erheblicher aber stiegen sie im Preis, als das Projekt der Verlegung der Bahnlinien immer greifbarere Gestalt annahm. Je nach Lage wurde jetzt der qm mit 50, 75, 95 Pfennigen, 1.15 und 2.10 Mark bewertet, so daß man auf den Mittelwert von 1 Mark für entfernter gelegenes Gelände kommt, an dessen Bebauung in den nächsten 30 Jahren wohl nicht zu denken ist. Die besseren Lagen in der Nähe des Südbahnhofs sind auf etwa 3.50 Mark zu taxieren; wenigstens zahlte die Stadt 1905 3.20 und 1908 3.75 Mark.

Beiläufig will ich erwähnen, daß das Landeshospital zu Hofheim sich in früheren Jahren in dieser Gegend viel Land erworben hat; da meine Zahlen über die Größe der Grundstücke nicht vollständig sind, will ich nur den Preis angeben, der beispielsweise 1878 und 1892 7 und 10 Pfennig betrug; einen Teil davon schlug die Anstalt 1906 an die Stadt um 50 Pfennige den qm los.

Diese selbst trat als sehr eifrige Geländekäuferin in jener Gegend auf. Als das neue Bahnprojekt noch nicht feststand, gelang es ihr in den besseren Lagen noch 1903 11562 qm für 8152.80 Mark, den qm durchschnittlich zu etwa 70 Pfennigen zu erwerben; aber bereits 1905, als man ungefähr wußte, wie die neuen Schienenstränge laufen würden, mußte sie für 1562 qm 4998.40, den qm 3.20, und 1908 gar 3.75 Mark (3250 qm zu 12187.50 Mark) zahlen.

Auch in den schlechteren Lagen mußte sie die Folgen der stattgehabten Wertsteigerung des Bodens tragen. 1889 und 1890 kaufte sie zur Erweiterung des Bessunger Waisenmeisterplatzes 19745 qm zu dem Spottpreis von 2114 Mark, den qm also zu nicht ganz 10 Pfennigen. 1903 war das Gelände mit den jetzt besseren Lagen etwa gleich bewertet, mit 50, 80 Pfennigen und 1 Mark; erworben wurden 10325 qm für 8069.50 Mark (Durchschnitt etwa 70 Pfennige). Während

sich nun das Gelände besserer Güte am Bahnhof aus der allgemeinen Preisbewertung absondert, sehen wir hier auch weiterhin keine erhebliche Mehrbezahlung des Quadratmeters; bis 1908 vermehrte die Stadt ihren Besitz noch um 95382 qm, die 81708 Mark erforderten, der qm also 85 Pfennige; davon entfielen auf 1908 allein 42881 qm à 1 Mark. Im ganzen erwarb die Stadt westlich des neuen Südbahnhofs 141826 qm zu 117230.20 Mark.

Für Gelände, das direkt an der Eschollbrückerstraße liegt, vermag ich Zahlen für die neueste Zeit leider nicht anzugeben, weil Verkäufe in ihr nicht vorgekommen sind; teilweise gehört es dem Militärfiskus, zum Teil auch dem Landeshospital Hofheim, das noch 1889 an der Straße den qm für 8 Pfennige erwarb. Erst 1893 ging man daran, die Kreisstraße von Darmstadt nach Eschollbrücken zu erbauen.

Für die Zeit, bevor das Bahnprojekt in allen seinen Teilen feststand, ließ sich die nachstehende Tabelle aufstellen, die für Äcker, die hinter der Eschollbrückerstraße beginnen, ganz allgemein giltig ist:

Zeitraum	Bodenpreis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.10	100
1875—80	—.10	100
1880—85	—.10	100
1885—90	—.10	100
1890—95	—.10	100
1895—00	—.20	200
1900—05	—.70	700
1905—10	1.—	1000

1901 brauchte die Stadt nicht mehr als 80 Pfennige zu zahlen; 1908 aber mußte sie bereits den Mehrwert von 3.75 Mark bewilligen. Ich will indessen diesen Preis von 3.75 Mark pro qm nicht als in seiner ganzen Höhe zutreffend für das Gelände jenseits der neuen Bahnstrecke bezeichnen; die Ankäufe geschahen nämlich im Zusammenhang mit Geländeerwerbungen anderer Äcker von bedeutend besserer Lage, zum kleineren Teil sogar in der Nähe der Heidelberger Chaussee; es handelte sich um den Kauf von 9158 qm um 34342.50 Mark, den ich bei Besprechung des 16. Abschnitts auf Seite 141 erwähnte. Der wahre Wert für die besseren Lagen wird zwischen 2.50 und 3 Mark liegen; weiter im Feld dürfte er über 1 Mark kaum hinausgehen.

Bezirk XVIII.

Wir stehen am Ende des 3. Kapitels, das sich über Gebühr, jedenfalls mehr als von vornherein beabsichtigt, in die Länge gezogen hat; und wie ich bei Besprechung des unbebauten Gebietes mit dem Militär begonnen habe, so will ich auch mit ihm schließen;

im letzten Abschnitt soll uns noch kurz das sogenannte Militärviertel beschäftigen.

Seine Grenzen sind ganz einfach: im Norden der Exerzierplatz, im Westen die neue Bahnlinie, im Süden der Bessunger Weg und im Osten die alte Main-Neckarbahn.

Die Zahl der Verkäufe, die stattgefunden haben, ist nur sehr gering. Ein großer Teil des Geländes befand sich schon frühzeitig im Besitz des Fiskus oder war Eigentum des Großherzogs; in privaten Händen war nur der sogenannte Hopfengarten, der dem Freiherrn von Westerweller gehörte, ferner noch ein größerer Ackerkomplex an der verlängerten Bessungerstraße; diesen letzteren brachte 1897 und 98 der Fiskus an sich, um auf ihm eine neue Artilleriekaserne zu erbauen; die bäuerlichen Urbesitzer zogen aus diesem Kauf einen großen Nutzen, wie die folgende Tabelle zeigt:

Zeitraum	Bodenpreis pro qm	Verhältniszahlen
1870—75	—.30	100
1875—80	—.40	133
1880—85	—.40	133
1885—90	—.65	216
1890—95	—.—	—
1895—00	4.20	1400
1900—05	—.—	—
1905—10	—.—	—

Das Großherzogtum erwarb 1897 13700 qm für 54800 Mark, den qm für 4 Mark, und überließ sie dem Reichs-Militärfiskus, der seinerseits 1898 noch 7560 qm für eine Summe von 37800 Mark hinzukaufte, den qm also schon zu dem erhöhten Preis von 5 Mark; der glückliche Urbesitzer hatte in diesem letzteren Fall etwa 35000 Mark verdient. Wie hoch heute der Bodenpreis steht, läßt sich ungefähr durch Vergleich mit der auf Seite 140 angeführten Tabelle über das in den nächsten Jahren entstehende Viertel am neuen Südbahnhof feststellen; wir hätten demnach eine Quadratmeterbewertung von etwa 5—8 Mark je nach Lage anzunehmen. In Zukunft wird natürlich mit der Freigabe dieses Gebietes zur Bebauung auch im Militärviertel eine weitere, erhebliche Preissteigerung eintreten.

Eine sehr bedeutende Erwerbung machte die Stadt, indem sie den an der Eschollbrückerstraße gelegenen, 102323 qm großen Hopfengarten um die runde Summe von 600000 Mark kaufte; der qm erzielte also 5.70 Mark. Der Garten gehörte dem Freiherrn von Westerweller, der an diesem ererbten Grundstück einen gewaltigen Nutzen davon trug.